
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Platano Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	9
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	9
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	10
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	10
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	11
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	12
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	15

Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	28
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°.....	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	38
Lotto 2.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	38
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	39
Titolarità.....	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	39
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	39
Confini.....	39

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	39
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	40
Consistenza.....	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	40
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	40
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	41
Dati Catastali.....	41
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	41
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	41
Stato conservativo.....	42
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	42
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	42
Parti Comuni.....	42
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	42
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	43
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	43
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	43
Provenienze Ventennali.....	44
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	44
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	45
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	46
Normativa urbanistica.....	48
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	48
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	55

Regolarità edilizia.....	62
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	62
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	63
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°.....	64
Lotto 3.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	64
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	64
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	64
Titolarità.....	65
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	65
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	65
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	65
Confini.....	65
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	66
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	66
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	66
Consistenza.....	66
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	66
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	66
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	67
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	67
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	67
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	67
Dati Catastali.....	67
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	67
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	68
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	69
Stato conservativo.....	69

Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	69
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	70
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	70
Parti Comuni.....	70
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	70
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	70
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	70
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	71
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	71
Stato di occupazione.....	71
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	71
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	71
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	71
Provenienze Ventennali.....	72
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	72
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	72
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	73
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	73
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	75
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	76
Normativa urbanistica.....	78
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	78
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	85
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	92
Regolarità edilizia.....	100
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	100
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	100
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	101

Vincoli od oneri condominiali.....	102
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	102
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T.....	102
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1.....	102
Stima / Formazione lotti.....	103
Lotto 1	103
Lotto 2	104
Lotto 3	106
Riepilogo bando d'asta.....	110
Lotto 1	110
Lotto 2	120
Lotto 3	130
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.....	146
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.721,25	146
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.373,25	147
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.167,50	148

INCARICO

All'udienza del 17/04/2025, il sottoscritto Geom. Platano Giuliano, con studio [REDACTED] [REDACTED] Tel./Fax. 0175 87505 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2025 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 Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°
- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato civile principale (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo(non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da :

-in piano terreno c.t., cucina, camera/ripost. ed esterni magazzino,ripostiglio,tettoia aperta;

-in piano primo due camere, disimpegno, w.c., sgombero, tettoia aperta.

L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica

scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di

parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38,
PIANO T**

Trattasi U.I. posta nel Fabbricato civile principale (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo(non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da :

-in piano terreno Autorimessa di pertinenza del Bene1 del medesimo lotto 1, del tutto priva di impianti di climatizzazione.

L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica

scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO,
38, PIANO T**

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da :

-magazzino in piano terreno;

n.b.: al piano primo è presente un'altra U.I. (tettoia aperta costituente il sub.5)componente il medesimo lotto 2 di cui trattasi in seguito.

L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica

scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di

parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38,
PIANO 1°**

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da :

-al piano primo tettoia aperta costituente il sub.5

n.b.:al piano terreno è presente un'altra U.I. sub.4 (magazzino)componente il medesimo lotto 2 di cui trattasi in precedenza.

L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38,
PIANO T**

Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, costituito da :

-tettoia aperta in piano terreno;

L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica

scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da:

-tettoia aperta in piano terreno;

n.b.: al piano primo Seminterrato è presente un'altra U.I. (Cantina/magazzino costituente il sub.8) componente il medesimo lotto 3 di cui trattasi inseguito.

L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in scarso stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica

scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da :

-Cantina/magazzino in piano primo Seminterrato;

n.b.: al piano terreno è presente un'altra U.I.(tettoia aperta costituente il sub.7) componente il medesimo lotto 3 di cui trattasi in precedenza.

L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO.

L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

a Nord la corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)Di accesso all'edificio, e oltre la strada comunale , a est la corte pertinenziale di propr. Comune (Sub.1) , a Sud parte della corte comune Sub.1 e a ovest parte del mappale/particella 358 del foglio 20 di altra propr.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

a Nord parte del mappale f.20 n.187 sub.2 e la corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)di accesso all'edificio, e oltre la strada comunale , a est la corte pertinenziale di propr. Comune (Sub.1) , a Sud parte della corte comune Sub.1 e a ovest parte del mappale/particella f.20 n.187 sub.2 di stessa propr.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio abitativo	102,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq		T-1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq		1
magazzino, ripostiglio, tettoia	67,50 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq		T
magazzino, sgombero, tettoia	83,50 mq	99,00 mq	0,20	19,80 mq		1
CANTINA/C.T.	13,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				183,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°**

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	2		A3	U	vani 6.5		248,42 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussistere la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto risulterebbero presenti alcune lievi difformità planimetriche a livello distributivo interno e di raffigurazione di alcune aperture interne, di destinazioni d'uso tra quelle Licenziate ed accatastate (vedasi l'allegata bozza di rilievo planimetrico in sede di sopralluogo).

Nello specifico parrebbe occorrere (previo insindacabile giudizio del G.E.) provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesta eventuale pratica DOCFA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.400,00, potrebbe ritenersi ricomprensibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	3		C6	2	35m ²	35 mq	43,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Essendo di non recente riattamento (parziale), l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione e in modeste condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura". (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Essendo di non recente riattamento (parziale), l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione e in modeste condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura". (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

L'U.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'U.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni semipieni/pieni senza strato coibentante. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, la copertura è a due falde con manto di copertura in coppi laterizi, su struttura portante lignea (con "passafuori" in legno).

La pavimentazione delle camere dell'U.I. in oggetto è in ceramica, la cucina e i Bagni sono piastrellati in ceramica con rivestimenti in "gres porcellanato" di mediocre qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici in buono stato di conservazione e di media qualità. Le porte interne sono in legno

tamburato di colore "tinta Noce". L'impianto termico del tipo "autonomo" è costituito da una "termocucina a legna" posta nel locale ct produttrice di riscaldamento (con terminali a radiatori) e Acs nel periodo invernale (mentre nel resto dell'anno provvede all'uso un boiler elettrico), il tutto dichiarati funzionanti dall'esecutato, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante. Sia l'impianto elettrico che l'impianto sanitario, appaiono attualmente funzionanti e dichiarati dall'esecutato rispondenti alla normativa vigente alla loro data di realizzazione, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante. L'impianto idrico è alimentato dal pozzo privato e gli scarichi confluiscono in vasca/pozzo disperdente ad immersione sotterranea (vedasi dichiarazione dell' occupante/detentore e vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni semipieni/pieni senza strato coibente. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, la copertura è a due falde con manto di copertura in coppi laterizi, su struttura portante lignea (con "passafuori" in legno).

La pavimentazione dell'U.I. in oggetto è in cls. Gli infissi esterni sono in metallo, con vetro semplici in scarso stato di conservazione e di mediocre qualità. L'impianto elettrico, appare attualmente fungente dichiarato dall'esecutata rispondente alla normativa vigente alla loro data di realizzazione, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutata nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutata nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante causa [REDACTED] L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio (01 luglio 2015), in [REDACTED] Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T, Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a [REDACTED] del 16 luglio 1993, [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante causa [REDACTED] L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), [REDACTED]
[REDACTED] Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T , Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a [REDACTED] del 16 luglio 1993, [REDACTED]
[REDACTED], registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A)ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [REDACTED] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)da cui la parte mutuataria/debitrice"parte datrice di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] hanno richiesto ad [REDACTED]

e [REDACTED]-ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO
L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore [REDACTED]
[REDACTED], la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un
mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00per capitale finanziato +ed Euro
41.965,00 per interessi, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma
che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto=tot.125.895,00

Nota di Iscrizione -Titolo telematico-Data di presentazione 13/07/2015Registro generale 4326 Registro
Particolare 442

L' IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente
descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in
parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della
superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni
al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente:nel
fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat.A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così
descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro
43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:Foglio
20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio
20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat.C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così
descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat.C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B)TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF.
[REDACTED] del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi, di cui alla seguente descrizione: in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38, fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati, e precisamente: nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto: Foglio 20 n. 187 sub. 2,
2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 3,
- * fabbricato accessorio sito nel cortile composto da: 3. magazzino in piano terreno, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto: Foglio 20 n. 187 sub. 4,
4. tettoia aperta in piano primo, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 5,
5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in piano terreno, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto: Foglio 20 n. 187 sub. 6,
- * basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da: 6. tettoia aperta in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 7,
7. cantina in piano interrato, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 8,
8. oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A) ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [REDACTED] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN) da cui la parte mutuataria/debitrice "parte datrice di [REDACTED]

[REDACTED] hanno richiesto ad [REDACTED]

[REDACTED] - ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio (01 luglio 2015), in Cavallermaggiore NOTAIO Avv. [REDACTED], la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00 per capitale finanziato + ed Euro 41.965,00 per interessi, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto = tot. 125.895,00

Nota di Iscrizione -Titolo telematico-Data di presentazione 13/07/2015Registro generale 4326 Registro Particolare 442

L' IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente:nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat.A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro 43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat.C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat.C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B)TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati,e precisamente:nel fabbricato principale:

- 1.alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 2,
2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3,
- * fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4,
4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5,
5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 6,
- * basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7,
7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 8,
- 8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento

e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano

in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;

b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;

c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno

a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari

accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc);

- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque

non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno

essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni

per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le

costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti

pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.Peso - q.li

Vacche	5,00
Vitelli scostrati	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello	3,80
- allevamento	3,00
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello	4,80
- allevamento	4,00

Tori e torelli da riproduzione	5,00
Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.

Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente

documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentarie regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agriturismo.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;
- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq. 1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-tecnica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso

l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello

di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio

o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in

alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988.

Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento

a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda".

Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente

alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti

specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in

quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le

condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche

ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica

e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento

delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali

interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- elaborati geologico-tecnici:
 - relazione geologico-tecnica con:
 - allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)
 - allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000
 - allegato 3: schede di rilevamento frane
 - allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale
 - allegato 5: SICOD
 - allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
- tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)

tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali
tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua
tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura

- tav. A1 carta geolitologica
- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
- tav. A3 carta geoidrologica
- tav. A4 carta dell'acclività
- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite
- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano

in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;

b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;

c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno

a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari

accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc);

- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque

non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno

essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni

per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le

costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti

pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.Peso - q.li

Vacche	5,00
Vitelli scostrati	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello	3,80
- allevamento	3,00
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello	4,80
- allevamento	4,00

Tori e torelli da riproduzione	5,00
Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente

documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentari regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agriturismo.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;
- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq. 1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada

vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-tecnica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso

l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello

di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio

o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in

alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988.

Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento

a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda".

Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente

alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti

specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in

quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le

condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche

ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica

e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento

delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali

interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio

o dell'intorno significativo circostante.

Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- elaborati geologico-tecnici:
 - relazione geologico-tecnica con:
 - allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)
 - allegato 2: estratto relativo al P.A.I. – scala 1:25.000
 - allegato 3: schede di rilevamento frane
 - allegato 4: censimento pozzi – archivio regionale
 - allegato 5: SICOD
 - allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
 - tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)
 - tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali

tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua

tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura

- tav. A1 carta geolitologica

- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale

- tav. A3 carta geoidrologica

- tav. A4 carta dell'acclività

- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite

- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni

- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a

scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

- concessione edilizia n. 10/84 del 31 marzo 1984(per RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RURALE);

Dich. Inizio Lavori:non reperita

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

- D.I.A. In sanatoria in data 4 maggio 2005 protocollo 3573(per costruzione di recinzione);

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

- S.C.I.A. In sanatoria in data 10 giugno 2015, protocollo n. 03576(per regolarizzazione difformità relative alla concessione edilizia n. 10/84).

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare , al momento attuale, sembrerebbe non sussistere la perfetta “conformità Edilizio-Urbanistica” di codesta Unità immobiliare, in quanto risulterebbero alcune mancanze documentali. Pertanto per la regolarizzazione di codeste irregolarità parrebbe occorrere una eventuale loro presentazione (ancorchè tardiva) da richiedere ed ottenere , ove possibile, dagli aventi diritto presso le opportune sedi competenti, con pagamento eventuale sanzioni,oblazioni e/o oneri comunali (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle pratiche/documenti che l'U.T.C. riterrà necessitanti, al momento non predeterminabili e non monetizzabili). Il presunto massimo costo dell'eventuale espletamento delle formatità di cui al primo capoverso, allo stato attuale non risulta di possibile determinazione, che nel caso conseguibile, (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) potrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967 , per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

- concessione edilizia n. 10/84 del 31 marzo 1984(per RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RURALE);

Dich. Inizio Lavori:non reperita

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

- D.I.A. In sanatoria in data 4 maggio 2005 protocollo 3573(per costruzione di recinzione);

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

- S.C.I.A. In sanatoria in data 10 giugno 2015, protocollo n. 03576(per regolarizzazione difformità relative alla concessione edilizia n. 10/84).

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare, al momento attuale, sembrerebbe non sussistere la perfetta "conformità Edilizio-Urbanistica" di codesta Unità immobiliare, in quanto risulterebbero alcune mancanze documentali. Pertanto per la regolarizzazione di codeste irregolarità parrebbe occorrere una eventuale loro presentazione (ancorchè tardiva) da richiedere ed ottenere, ove possibile, dagli aventi diritto presso le opportune sedi competenti, con pagamento eventuale sanzioni,oblazioni e/o oneri comunali (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle pratiche/documenti che l'U.T.C. riterrà necessitanti, al momento non predeterminabili e non monetizzabili). Il presunto massimo costo dell'eventuale espletamento delle formalità di cui al primo capoverso, allo stato attuale non risulta di possibile determinazione, che nel caso conseguibile, (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) potrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T-1°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBIcato A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

a Nord parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) e oltre la strada comunale , a est il mappale 545 del foglio 20 di stessa propr, a Sud parte della corte comune Sub.1 e a ovest parte parte della corte comune Sub.1 .

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

a Nord parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) e oltre la strada comunale , a est il mappale 545 del foglio 20 di stessa propr, a Sud parte della corte comune Sub.1 e a ovest parte parte della corte comune Sub.1 .

CONSISTENZA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	41,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia aperta su un lato	44,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq		1°
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

DATI CATASTALI

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	4		C2	1	41m ²	50 mq	50,82 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	5		C7	1	44m ²	44 mq	13,41 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

Si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T**

Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento), l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di scarsa qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura". (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento), l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di scarsa qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura". (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'u.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

L'u.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni semipieni/pieni senza strato coibente. I prospetti sono intonacati e tinteggiati , la copertura è a due falde con manto di copertura in coppi laterizi, su struttura portante lignea (con “passafuori” in legno).

La pavimentazione dell'U.I. in oggetto è in cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplici in scarso stato di conservazione e di mediocre qualità. L'impianto elettrico, appaiono attualmente fungenti e come dichiarato dall'esecutato rispondenti alla normativa vigente alla loro data di realizzazione , come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni semipieni/pieni senza strato coibente. I prospetti sono intonacati e tinteggiati , la copertura è a due falde con manto di copertura in coppi laterizi, su struttura portante lignea (con “passafuori” in legno).

La pavimentazione dell'U.I. in oggetto è in battuto. Gli infissi esterni non sono presenti. L'impianto elettrico, come qualsiasi altro impianto, non risultano presenti, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante causa [REDACTED] L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio (01 luglio 2015), in Cavallermaggiore dott. Avv. [REDACTED] Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T, Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 16 luglio 1993, [REDACTED] [REDACTED] registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, [REDACTED]

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante [REDACTED] L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore dott. Avv. [REDACTED] Raccolta n. 11230 Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T , Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 16 luglio 1993, [REDACTED] [REDACTED], registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, da potere di [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A)ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [REDACTED] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)da cui la parte mutuataria/debitrice"parte datrice di ipoteca" [REDACTED]

[REDACTED] hanno richiesto ad [REDACTED]

[REDACTED]-ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore NOTAIO Avv. [REDACTED],la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00per capitale finanziato +ed Euro 41.965,00 per interessi, speseanche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto=tot.125.895,00

Nota di Iscrizione -Titolo telematico-Data di presentazione 13/07/2015Registro generale 4326 Registro Particolare 442

L' IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente:nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat.A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro 43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat.C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat.C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B)TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF.

del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)CONTRO

grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati,e precisamente:nel fabbricato principale:

1.alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 2,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3,

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 6,
* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7,
7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:
Foglio 20 n. 187 sub. 8,
8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A)ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [redacted] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)da cui la parte mutuataria/debitrice"parte datrice di ipoteca"

[redacted] hanno richiesto ad [redacted]

-ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore NOTAIO Avv. [redacted],la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00per capitale finanziato +ed Euro 41.965,00 per interessi, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto=tot.125.895,00

Nota di Iscrizione -Titolo telematico-Data di presentazione 13/07/2015Registro generale 4326 Registro Particolare 442

L' IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente:nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat.A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro 43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat.C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat.C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B)TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati,e precisamente:nel fabbricato principale:

1.alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 2,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3,

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 6,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7,

7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8,

8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito,

rimessa, ecc.Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo

3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori

si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli

addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3°

comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero

per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

- a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;
- b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;
- c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adottino ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc);
- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;
- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno

essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni

per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le

costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti

pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li

Vacche 5,00

Vitelli scolostrati 0,50

Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50

Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30

Vitelli con più di 1 anno:

- macello 3,80

- allevamento 3,00

Vitelli con più di 2 anni:

- macello 4,80

- allevamento 4,00

Tori e torelli da riproduzione 5,00

Verri 2,00

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.

Per ogni scrofa presente in ciclo 2,50

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50

Per ogni scrofa presente in ciclo 3,50

Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120

Per ogni scrofa presente in ciclo 6,70

Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.

Per ogni scrofa presente in ciclo 10,80

Allevamenti con sola fase di ingrasso

Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2,

sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agriturismo.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;
- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di

copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di

filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia

fondiarie ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada

vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;

- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- elaborati geologico-tecnici:
- relazione geologico-tecnica con:
- allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)
- allegato 2: estratto relativo al P.A.I. – scala 1:25.000
- allegato 3: schede di rilevamento frane
- allegato 4: censimento pozzi – archivio regionale
- allegato 5: SICOD
- allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
- tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)
- tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali
- tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua
- tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura
- tav. A1 carta geolitologica
- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
- tav. A3 carta geoidrologica
- tav. A4 carta dell'acclività
- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite
- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito,

rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo

3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori

si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli

addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3°

comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non

poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti

debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure

destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

- a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;
- b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;
- c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adottino ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti

le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc);
- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;
- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno

essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni

per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le

costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti

pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li

Vacche 5,00

Vitelli scolostrati 0,50

Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50

Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30

Vitelli con più di 1 anno:

- macello 3,80

- allevamento 3,00

Vitelli con più di 2 anni:

- macello 4,80

- allevamento 4,00

Tori e torelli da riproduzione 5,00

Verri 2,00

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.

Per ogni scrofa presente in ciclo 2,50

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50

Per ogni scrofa presente in ciclo 3,50

Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120

Per ogni scrofa presente in ciclo 6,70

Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.

Per ogni scrofa presente in ciclo 10,80

Allevamenti con sola fase di ingrasso

Per ogni capo presente 0,80

Allevamenti di suinetti di peso variabile

da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente

documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive

(E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agriturismo.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;
- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di

copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada

vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso

l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento

commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;

- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000

- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000

- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000

- elaborati geologico-tecnici:

- relazione geologico-tecnica con:

allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)

allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000

allegato 3: schede di rilevamento frane

allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale

allegato 5: SICOD

allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con

chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù

tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)

tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali

tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua

tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura

- tav. A1 carta geolitologica

- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale

- tav. A3 carta geoidrologica

- tav. A4 carta dell'acclività

- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite

- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni

- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a

scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967 , per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare , Si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la “conformità Edilizio-Urbanistica” di codesta Unità immobiliare,

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967 , per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare , Si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la “conformità Edilizio-Urbanistica” di codesta Unità immobiliare,

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 -MAGAZZINO UBICATO A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO 1°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con le eventuali precisazioni dello Scrivente in seguito all'esame dettagliato del fascicolo ed alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 5 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

a Nord parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) , a ovest il mappale 358 del foglio 20 di altra propr, a Sud parte della corte comune Sub.1 e oltre il mappale 547 del foglio 20 di stessa propr. a est parte parte della corte comune Sub.1 .

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

a Nord parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) , a ovest parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), a Sud parte della corte comune Sub.1 e oltre il mappale 547 del foglio 20 di stessa propr. a est parte parte della corte comune Sub.1 .

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

a Nord parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7) , a ovest parte della corte pertinenziale di propr. Comune Sub.1(di accesso all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7), a Sud parte della corte comune Sub.1 e oltre il mappale 547 del foglio 20 di stessa propr. a est parte parte della corte comune Sub.1 .

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia aperta	46,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettotietta aperta	19,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq		sem.1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T**

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Premesso che occorre far riferimento alla esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che alla data del pignoramento i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	6		C7	1	50m ²	50 mq	15,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussistere la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate sono a livello planimetrico distributivo interno e di raffigurazione di alcune aperture esterne (vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato in "giallo" le porzioni non corrette/ inesistenti e/o "difformi dal licenziato/accatostato"). Nello specifico parrebbe occorrere (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze

informatiche). Codesto eventuale DOCFA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.400,00 , potrebbe ritenersi ricomprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate(vedasi apposito capitolo)

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	7		C7	1	23m ²	23 mq	7,01 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussiste la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate sono a livello planimetrico e di raffigurazione di alcune aperture esterne(vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato in "rosso" le porzioni non corrette/ aggiunte e/o "difformi dal licenziato/accatato"). Nello specifico parrebbe occorrerebbe (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale DOCFA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.400,00 , potrebbe ritenersi ricomprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate(vedasi apposito capitolo)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	187	8		C2	1	17m ²	25 mq	21,07 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia

per quanto riguarda le facciate che sono grezze, parzialmente rimosse/crollate. Si segnalano che manca il preesistente nudo tetto presumibilmente rimosso/crollato(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in scarso stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia

per quanto riguarda le facciate che sono grezze, parzialmente modificate. Si segnalano nuovi parapetti aggiunti/modificati(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia

per quanto riguarda le facciate che sono grezze, che per i serramenti esterni , di scarsa qualità , nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni/umidità presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "risanamento".(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'u.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'u.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

L'u.I. in oggetto ha diritto al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T quale corte pertinenziale di propr. Comune all'edificio BCNC ai subb.2,3,4,5,6,7)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni semipieni/pieni senza strato coibentante. I prospetti sono grezze, parzialmente rimosse/crollate e i pavimenti sono in battuto e non sono presenti infissi interni ed esterni e nessun impianto risulta in dotazione. Si segnala che manca il preesistente nudo tetto presumibilmente rimosso/crollate(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo), come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali/parapetti in mattoni semipieni/pieni senza strato coibentante. I prospetti sono grezzi e i pavimenti sono in battuto e non sono presenti infissi interni ed esterni e nessun impianto risulta in dotazione. Si segnala che con i muri perimetrali/parapetti dei prospetti sono stati parzialmente aggiunti/modificati(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo), come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Codesta porzione di fabbricato ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni semipieni/pieni senza strato coibentante. I prospetti sono grezzi , la copertura è a due falde con manto di copertura in coppi laterizi, su struttura portante lignea (con "passafuori" in legno).

La pavimentazione dell'U.I. in oggetto è in battuto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplici in scarso stato di conservazione e di scarsa qualità. Non vi sono impianti di alcun genere, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

L'immobile risulta libero

come dichiarato dall'esecutato nel verbale di sopralluogo e riscontrato in loco, l'immobile risulta libero e nemmeno tenuto a disposizione occasionalmente da essa

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante causa [REDACTED] L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore dott. Avv. [REDACTED] Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T , Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 16 luglio 1993, [REDACTED] [REDACTED] registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, [REDACTED]

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante causa [REDACTED] L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore dott. Avv. [REDACTED]

████████████████████ Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T , Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a ██████████ con atto di donazione a rogito Notaio ██████████ del 16 luglio 1993, ██████████
████████████████████ registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, da potere di ██████████

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

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 risulta attualmente invariata.

Dalle visure Ipotecarie/catastali presenti agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito) si possono evincere i seguenti trasferimenti

avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento per i Beni di codesto Lotto:

l'immobile in oggetto è pervenuto all'ESECUTATA dal dante causa ██████████ L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore dott. Avv. ██████████
████████████████████ Registrato a Saluzzo il 13/07/2015 al n. 1980 ser. 1T , Trascritto a MONDOVI' il 13/07/2015 Gen. 4325 Part. 3511

provenienze ultraventennali:

- a ██████████ con atto di donazione a rogito Notaio ██████████ del 16 luglio 1993, ██████████
████████████████████ registrato a Mondovì il 2 agosto 1993 al numero 1780, trascritto a Mondovì il 27 luglio 1993 ai numeri ai numeri 3936/3231, da potere di ██████████

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A) ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [redacted] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN) da cui la parte mutuataria/debitrice "parte datrice di ipoteca" [redacted]

[redacted] hanno richiesto ad [redacted]

[redacted] - ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio (01 luglio 2015), in Cavallermaggiore NOTAIO [redacted] [redacted], la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00 per capitale finanziato + ed Euro 41.965,00 per interessi, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto = tot. 125.895,00

Nota di Iscrizione - Titolo telematico - Data di presentazione 13/07/2015 Registro generale 4326 Registro Particolare 442

L'IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi, di cui alla seguente descrizione: in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38, fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente: nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat. A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro 43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto: Foglio 20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat. C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat. C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat. C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8. oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B)TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati,e precisamente:nel fabbricato principale:

- 1.alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 2,
2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3,
- * fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4,
4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5,
5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 6,
- * basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7,
7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 8,
- 8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A)ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [REDACTED] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)da cui la parte mutuataria/debitrice"parte datrice di ipoteca" [REDACTED]

[REDACTED] hanno richiesto ad [REDACTED]

[REDACTED]-ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore NOTAIO Avv.

[REDACTED] la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00 per capitale finanziato + ed Euro 41.965,00 per interessi, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto=tot.125.895,00

Nota di Iscrizione -Titolo telematico-Data di presentazione 13/07/2015 Registro generale 4326 Registro Particolare 442

L' IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi, di cui alla seguente descrizione: in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38, fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente: nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat.A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro 43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto: Foglio 20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat.C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno, censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat.C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8. oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B) TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN) CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi, di cui alla

seguinte descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati,e precisamente:nel fabbricato principale:

- 1.alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 2,
2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3,
- * fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4,
4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5,
5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 6,
- * basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7,
7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 8,
- 8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

A)ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2015 - Registro Particolare 442 Registro Generale 4326, Pubblico ufficiale [redacted] del 01/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)da cui la parte mutuataria/debitrice"parte datrice di ipoteca" [redacted]

[redacted] hanno richiesto ad [redacted]

[redacted]-ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO IPOTECARIO L'anno duemilaquindici il giorno primo del mese di luglio(01 luglio 2015), in Cavallermaggiore NOTAIO Avv. [redacted],la Banca concede alla parte mutuataria che accetta un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi Euro 83.930,00per capitale finanziato +ed Euro 41.965,00 per interessi, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto=tot.125.895,00

Nota di Iscrizione -Titolo telematico-Data di presentazione 13/07/2015Registro generale 4326 Registro Particolare 442

L' IPOTECA grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area della superficie catastale di metri quadrati 1.559 (millecinquecentocinquantanove) in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati e precisamente:nel fabbricato principale:

1. alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 2, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T-1, cat.A/3, cl. U, vani 6,5, RC Euro 248,42,

2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/6, cl. 2, mq. 35, RC Euro 43,38;

* fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/2, cl. 1, mq. 41, RC Euro 50,82,

4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano 1, cat.C/7, cl. 1, mq. 44, RC Euro 13,41,

5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in

piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritto:

Foglio 20 n. 187 sub. 6, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 50, RC Euro 15,24,

* basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:

6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T, cat.C/7, cl. 1, mq. 23, RC Euro 7,01,

7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune ove così descritta:

Foglio 20 n. 187 sub. 8, FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano S1, cat.C/2, cl. 1, mq. 17, RC Euro 21,07,

8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,FRAZIONE SAN BERNARDO n. 38, piano T.

B)TRASCRIZIONE del 07/04/2025 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 2570 Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] del 20/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BENE VAGIENNA (CN)CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] grava sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi,di cui alla seguente descrizione:in Comune di BENE VAGIENNA, frazione San Bernardo numero civico 38,fabbricato principale in parte ad uso civile abitazione e tre bassi fabbricati rurali ad uso tettoia e deposito, insistenti su area in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 20 particella 187, adibita a sedime ed area scoperta di pertinenza dei fabbricati,e precisamente:nel fabbricato principale:

- 1.alloggio censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 2,
2. autorimessa di pertinenza in piano terreno, censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 3,
- * fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:3. magazzino in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 4,
4. tettoia aperta in piano primo,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 5,
5. basso fabbricato accessorio sito nel cortile, composto da due tettoie aperte in piano terreno,censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritto:Foglio 20 n. 187 sub. 6,
- * basso fabbricato accessorio sito nel cortile composto da:6. tettoia aperta in piano terreno,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta:Foglio 20 n. 187 sub. 7,
7. cantina in piano interrato,censita al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune così descritta: Foglio 20 n. 187 sub. 8,
- 8.oltre al bene comune non censibile di cui al Foglio 20 n. 187 sub. 1,

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento

e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano

in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;

b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;

c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno

a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari

accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc);

- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque

non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno

essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni

per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le

costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti

pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li

Vacche	5,00
Vitelli scostrati	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello	3,80
- allevamento	3,00
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello	4,80
- allevamento	4,00

Tori e torelli da riproduzione	5,00
Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente

documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentarie regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agriturismo.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;
- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq. 1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada

vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del

21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- elaborati geologico-tecnici:
- relazione geologico-tecnica con:
 - allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)
 - allegato 2: estratto relativo al P.A.I. – scala 1:25.000
 - allegato 3: schede di rilevamento frane
 - allegato 4: censimento pozzi – archivio regionale
 - allegato 5: SICOD
 - allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
- tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)
- tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali
- tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua
- tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura

- tav. A1 carta geolitologica
- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
- tav. A3 carta geoidrologica
- tav. A4 carta dell'acclività
- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite
- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

- a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
- a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito,

rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri

usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque

sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;

b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;

c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura,

miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc);

- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente,

aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque

non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno

essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni

per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le

costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti

pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li

Vacche 5,00

Vitelli scolostrati 0,50

Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50

Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30

Vitelli con più di 1 anno:

- macello 3,80

- allevamento 3,00

Vitelli con più di 2 anni:

- macello 4,80

- allevamento 4,00

Tori e torelli da riproduzione 5,00

Verri 2,00

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.

Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)
5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.	
5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:	
a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso	
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le	
b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli	
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le	
c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso	
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le	
d) stalle bovini a stabulazione fissa	

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente

documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentari regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come

aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel

(realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e

copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;

- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di

copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%,

purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988.

Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda".

Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in

quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica

e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento

delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali

interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;

- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- elaborati geologico-tecnici:
- relazione geologico-tecnica con:
- allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)
- allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000
- allegato 3: schede di rilevamento frane
- allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale
- allegato 5: SICOD
- allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
- tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)
- tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali
- tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua
- tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura
- tav. A1 carta geolitologica
- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
- tav. A3 carta geoidrologica

- tav. A4 carta dell'acclività
- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite
- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione:

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito,

rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo

3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori

si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700

mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

- a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;
- b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta

dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;

c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc);
- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente,

aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

• nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque

non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2;h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li

Vacche	5,00
Vitelli scolostrati	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30

Vitelli con più di 1 anno:

- macello	3,80
- allevamento	3,00

Vitelli con più di 2 anni:

- macello	4,80
- allevamento	4,00

Tori e torelli da riproduzione

5,00

Verri

2,00

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.

Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
---	------

Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50

Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
---	------

Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

d) stalle bovini a stabulazione fissa

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le

h) allevamenti avicunicoli

Superficie utile lorda: mq. 11/q.le

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ.

mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentari regionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.

Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
- attività ricreative e sportive;
- maneggio e ricoveri per cavalli;
- residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.

Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di

copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati

in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R.45/89.

2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica.

3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudo pianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
- Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
- Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;

- Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
- Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
- Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
- Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
- Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
- elaborati geologico-tecnici:
- relazione geologico-tecnica con:
- allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte)
- allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000
- allegato 3: schede di rilevamento frane
- allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale
- allegato 5: SICOD
- allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
- tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica(Estratto C.T.R. scala 1:10.000)
- tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali
- tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua
- tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura
- tav. A1 carta geolitologica
- tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
- tav. A3 carta geoidrologica
- tav. A4 carta dell'acclività
- tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite
- tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni

- tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare, si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussistere la perfetta conformità edilizia né tantomeno la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate sono a livello planimetrico distributivo interno e di raffigurazione di alcune aperture esterne (vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato in "giallo" le porzioni non corrette/ inesistenti e/o "difformi dal licenziato/accatatasto"). Nello specifico parrebbe occorrerebbe (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale SANATORIA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €800,00 ove assentibile, potrebbe ritenersi ricomprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato, escluse le eventuali sanzioni/oblazioni al momento non di prevedibile predeterminazione essendo a discrezione del U.T.C. e da quantificare al momento dell'ottenimento della Sanatoria) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate (vedasi apposito capitolo)

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio

comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare, si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussistere la perfetta conformità edilizia né tantomeno la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si segnala che i muri perimetrali/parapetti dei prospetti sono stati parzialmente aggiunti/modificati (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo), come indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante/detentore e riportate nell'allegato Verbale sopralluogo (vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato in "rosso" le porzioni non corrette/aggiunte e/o "difformi dal licenziato/accatostato"). Nello specifico parrebbe occorrere (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile e se del caso) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale SANATORIA (di costo professionale approssimativamente pari a circa € 800,00 ove assentibile, potrebbe ritenersi ricomprensibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato, escluse le eventuali sanzioni/oblazioni al momento non prevedibile predeterminazione essendo a discrezione del U.T.C. e da quantificare al momento dell'ottenimento della Sanatoria) non potrebbe comunque essere presentata al C.F. sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate (vedasi apposito capitolo)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che nell'allegato Atto notarile di provenienza è stata dichiarata l'edificazione del fabbricato di cui fa parte codesta porzione in data anteriore al 01/09/1967, per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, non sono stati rilasciati successivamente provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto è stato possibile accertare, si dà atto che al momento attuale (salvo eventuali successivi verifiche ed ispezioni finalizzate in merito) sembrerebbe sussistere la "conformità Edilizio-Urbanistica" di codesta Unità immobiliare,

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A BENE VAGIENNA (CN) - FRAZIONE SAN BERNARDO, 38, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di un complesso immobiliare senza denominazione non costituita in Condominio (vedasi anche quanto eventualmente dichiarato in materia nell'allegato Atto notarile di provenienza ed in quelli dei danti causa)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Premesso che per ubicazione/aggregazione e destinazione dei beni oggetto di pignoramento si è

ritenuto opportuno suddividerli in tre Lotti separati (ancorché questi Beni vengano comunque stimati

singolarmente), nella eventuale remota possibilità di essere aggiudicati/trasferiti singolarmente (con vendita non soggetta ad I.V.A.), questi sono costituiti dagli immobili distinti così come descritti in seguito

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato principale civile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo (non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da : -in piano terreno c.t., cucina, camera/ripost. ed esterni magazzino, ripostiglio, tettoia aperta; -in piano primo due camere, disimpegno, w.c., sgombero, tettoia aperta. L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.125,00

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.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi U.I. posta nel Fabbricato principale civile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo(non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da : -in piano terreno Autorimessa di pertinenza delBene1 del medesimo lotto 1, del tutto priva di impianti di climatizzazione. L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.900,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°	183,75 mq	300,00 €/mq	€ 55.125,00	100,00%	€ 55.125,00
Bene N° 2 - Garage Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T	46,00 mq	150,00 €/mq	€ 6.900,00	100,00%	€ 6.900,00
Valore di stima:					€ 62.025,00

Valore di stima: € 62.025,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato	15,00	%

Valore finale di stima: € 52.721,25

La valutazione tiene conto della riduzione percentuale del valore del 15% "vizi occulti e altro" al momento non riscontrati e per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -magazzino in piano terreno; n.b.: al piano primo è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 2(tettoia aperta costituente il sub.5) di cui trattasi in seguito. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.430,00

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.

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -tettoia aperta costituente il sub.5 n.b.:al piano terreno è presente un'altra U.I. sub.4 componente il medesimo lotto 2(magazzino in piano) di cui trattasi in precedenza. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 5, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 1.715,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T	49,00 mq	70,00 €/mq	€ 3.430,00	100,00%	€ 3.430,00
Bene N° 4 - Tettoia Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°	49,00 mq	35,00 €/mq	€ 1.715,00	100,00%	€ 1.715,00
Valore di stima:					€ 5.145,00

Valore di stima: € 5.145,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
La riduzione percentuale del valore del 15% tiene conto dei "vizi occulti e altro"	15,00	%

Valore finale di stima: € 4.373,25

La valutazione tiene conto della riduzione percentuale del valore del 15% "vizi occulti e altro" al momento non riscontrati e per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, costituito da : -tettoia aperta in piano terreno; L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 6, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 1.325,00

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.

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da: -tettoia aperta in piano terreno; n.b.: al piano primo Seminterrato è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 3 (Cantina/magazzino in pian costituente il sub.8) di cui trattasi inseguito. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in scarso stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 7, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 600,00

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.

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -Cantina/magazzino in piano primo Seminterrato; n.b.: al piano terreno è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 3(tettoia aperta costituente il sub.7) di cui trattasi in precedenza. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 625,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Tettoia Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T	53,00 mq	25,00 €/mq	€ 1.325,00	100,00%	€ 1.325,00
Bene N° 6 - Tettoia Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T	24,00 mq	25,00 €/mq	€ 600,00	100,00%	€ 600,00
Bene N° 7 - Cantina Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1	25,00 mq	25,00 €/mq	€ 625,00	100,00%	€ 625,00
Valore di stima:					€ 2.550,00

Valore di stima: € 2.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione percentuale del valore del 15% "vizi occulti e altro"	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.167,50

La valutazione tiene conto della riduzione percentuale del valore del 15% "vizi occulti e altro" al momento non riscontrati e per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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.

Cuneo, li 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Platano Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 -visura catastale+MappaNCT+ElaboratoPlanimetricoNCEU
- ✓ N° 2 -Visure e schede catastali - PLANIMETRIE CATASTALI C.F.
- ✓ N° 3 -Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 - NORME ED ESTRATTI PRGC
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - permessi edilizi scansionati.
- ✓ N° 6 - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 - sommari rilevamenti difformità in sede di sopralluogo
- ✓ N° 8 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 9 - DICHIARAZIONE OCCUPANTE
- ✓ N° 10 - Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato principale civile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo (non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da: - in piano terreno c.t., cucina, camera/ripost. ed esterni magazzino, ripostiglio, tettoia aperta; - in piano primo due camere, disimpegno, w.c., sgombero, tettoia aperta. L'immobile essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione, come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comoda ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE - Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore. 3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a),

b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive. 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare: - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200; - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15; - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15; - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20. 4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame: - suini: 1.500 q.li; - sanati: 500 q.li; - avicoli e cunicoli: 400 q.li. 4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni: a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo; b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2; c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine. 4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà. 4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento. 4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; 4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale. 4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere

realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti. 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50. 5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li Vacche.... 5,00 Vitelli scolostrati 0,50 Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50 Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30 Vitelli con più di 1 anno: - macello 3,80 - allevamento 3,00 Vitelli con più di 2 anni: - macello 4,80 - allevamento 4,00 Tori e torelli da riproduzione..... 5,00 Verri 2,00 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 2,50 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo 3,50 Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo 6,70 Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 10,80 Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente 0,80 Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. 0,30 Ovini 0,40 Caprini 0,30 Equini 4,00 Polli da carne 1,50(x 100capi) Galline ovaiole 1,80(x 100capi) Altri volatili e conigli 1,50(x 100capi) 5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate. 5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi. 6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentiregionali e statali di settore. 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola. 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa

nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino). Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-tecnica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della

falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecnici: - relazione geologico-tecnica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi U.I. posta nel Fabbricato principale civile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo(non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da : -in piano terreno Autorimessa di pertinenza delBene1 del medesimo lotto 1, del tutto priva di impianti di climatizzazione. L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e

infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenta un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

- a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;
- b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;
- c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml. 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o

avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.

Peso - q.li Vacche....	5,00
Vitelli scolostrati	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno: - macello	3,80
- allevamento	3,00
Vitelli con più di 2 anni: - macello	4,80
- allevamento	4,00
Tori e torelli da riproduzione.....	5,00
Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18,

anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentari regionali e statali di settore. 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola. 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc... se non opportunamente rifiniti o mascherati. 10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale. 11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecniche: - relazione geologico-technica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento 4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

Prezzo base d'asta: € 52.721,25

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -magazzino in piano terreno; n.b.: al piano primo è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 2(tettoia aperta costituente il sub.5) di cui trattasi in seguito. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 4, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore. 3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a

condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare: - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200; - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15; - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15; - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame: - suini: 1.500 q.li; - sanati: 500 q.li; - avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni: a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo; b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2; c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li Vacche.... 5,00 Vitelli

scolostrati 0,50 Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50 Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30 Vitelli con più di 1 anno: - macello 3,80 - allevamento 3,00 Vitelli con più di 2 anni: - macello 4,80 - allevamento 4,00 Tori e torelli da riproduzione..... 5,00 Verri 2,00 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 2,50 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo 3,50 Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo 6,70 Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 10,80 Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente 0,80 Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. 0,30 Ovini 0,40 Caprini 0,30 Equini 4,00 Polli da carne 1,50(x 100capi) Galline ovaiole 1,80(x 100capi) Altri volatili e conigli 1,50(x 100capi) 5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate. 5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi. 6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentiregionali e statali di settore. 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola. 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della

Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino). Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala

1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecnici: - relazione geologico-tecnica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico (Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -tettoia aperta costituente il sub.5 n.b.:al piano terreno è presente un'altra U.I. sub.4 componente il medesimo lotto 2(magazzino in piano) di cui trattasi in precedenza. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 5, Categoria C7

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO)Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di

cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore. 3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive. 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare: - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200; - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15; - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15; - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20. 4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame: - suini: 1.500 q.li; - sanati: 500 q.li; - avicoli e cunicoli: 400 q.li. 4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni: a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo; b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2; c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adottino ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine. 4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà. 4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento. 4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte,

sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.

Peso - q.li Vacche....	5,00	Vitelli	
scolostrati	0,50	Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)		2,30	Vitelli con più di 1
anno: - macello	3,80	- allevamento	3,00
Vitelli con più di 2 anni: - macello		4,80	- allevamento
4,00	Tori e torelli da riproduzione.....	5,00	Verri
2,00	Allevamenti suini a ciclo aperto		per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo
2,50	Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50	Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo
6,70	Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80	Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente
0,80	Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg.	0,30	Ovini
0,40	Caprini	0,30	Equini
4,00	Polli da carne	1,50(x 100capi)	Galline ovaiole
1,80(x 100capi)	Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)	5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si

richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentiregionali e statali di settore. 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola. 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria.Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti,di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati. 10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale. 11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino). Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecnico attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-tecnica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecnici: - relazione geologico-tecnica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico (Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento 4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

Prezzo base d'asta: € 4.373,25

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, costituito da : -tettoia aperta in piano terreno; L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è

situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 6, Categoria C7

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore. 3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive. 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare: - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200; - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15; - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15; - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20. 4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo

di bestiame: - suini: 1.500 q.li; - sanati: 500 q.li; - avicoli e cunicoli: 400 q.li. 4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni: a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo; b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2; c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine. 4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà. 4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento. 4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; 4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale. 4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti. 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50. 5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li Vacche.... 5,00 Vitelli scostrati 0,50 Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50 Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30 Vitelli con più di 1 anno: - macello 3,80 - allevamento 3,00 Vitelli con più di 2 anni: - macello 4,80 - allevamento 4,00 Tori e torelli da riproduzione..... 5,00 Verri 2,00 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 2,50 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo 3,50 Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo 6,70 Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 10,80 Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente 0,80 Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. 0,30 Ovini 0,40 Caprini 0,30 Equini 4,00 Polli da carne 1,50(x 100capi) Galline ovaiole 1,80(x 100capi) Altri volatili e

conigli 1,50(x 100capi) 5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate. 5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi. 6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentiregionali e statali di settore. 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola. 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati. 10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito

superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale. 11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino). Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecnico attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-tecnica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecnici: - relazione geologico-tecnica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico (Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del

Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T

Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da: -tettoia aperta in piano terreno; n.b.: al piano primo Seminterrato è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 3 (Cantina/magazzino in pian costituente il sub.8) di cui trattasi inseguito. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in scarso stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 7, Categoria C7

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore. 3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione

industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive. 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare: - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200; - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15; - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15; - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20. 4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame: - suini: 1.500 q.li; - sanati: 500 q.li; - avicoli e cunicoli: 400 q.li. 4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni: a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo; b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2; c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine. 4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà. 4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento. 4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento,etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque

non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.

Peso - q.li Vacche....	5,00
Vitelli scolostrati	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno: - macello	3,80
- allevamento	3,00
Vitelli con più di 2 anni: - macello	4,80
- allevamento	4,00
Tori e torelli da riproduzione.....	5,00
Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini	0,30
Equini	4,00
Polli da carne	1,50(x 100capi)
Galline ovaiole	1,80(x 100capi)
Altri volatili e conigli	1,50(x 100capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentiregionali e statali di settore.

8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.

9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come

aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc... se non opportunamente rifiniti o mascherati.

10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino). Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-tecnica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre

ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecnici: - relazione geologico-tecnica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico (Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1

Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da: -Cantina/magazzino in piano primo Seminterrato; n.b.: al piano terreno è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 3(tettoia aperta costituente il sub.7) di cui trattasi in precedenza. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione, come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 8, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Gli allegati estratti/norme del PRGC sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi: vedasi anche le altre tavole di PRGC e NTA correlati alla zona in oggetto alle quali si rimanda per un quadro completo della situazione urbanistica relativa all'immobile in questione: PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione (ESTRATTO) Art. 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI. 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e

sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali; a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc. Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola. b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore. 3 Condizioni per l'edificazione. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto. Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive. 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare: - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200; - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15; - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15; - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20. 4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500. In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame: - suini: 1.500 q.li; - sanati: 500 q.li; - avicoli e cunicoli: 400 q.li. 4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni: a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo; b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2; c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adotti ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine. 4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione,

residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà. 4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento. 4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni: • l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti; • qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento, etc); • il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; • nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente; 4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 720 dal centro aziendale. 4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti. 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50. 5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo. Peso - q.li Vacche.... 5,00 Vitelli scolostrati 0,50 Vitelli (fino a 6 mesi) 1,50 Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 2,30 Vitelli con più di 1 anno: - macello 3,80 - allevamento 3,00 Vitelli con più di 2 anni: - macello 4,80 - allevamento 4,00 Tori e torelli da riproduzione..... 5,00 Verri 2,00 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 2,50 Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 Per ogni scrofa presente in ciclo 3,50 Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120 Per ogni scrofa presente in ciclo 6,70 Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg. Per ogni scrofa presente in ciclo 10,80 Allevamenti con sola fase di ingrasso Per ogni capo presente 0,80 Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. 0,30 Ovini 0,40 Caprini 0,30 Equini 4,00 Polli da carne 1,50(x 100capi) Galline ovaiole 1,80(x 100capi) Altri volatili e conigli 1,50(x 100capi) 5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene. Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate. 5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità: a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le d) stalle bovini a stabulazione fissa Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente: Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le h) allevamenti avicunicoli Superficie utile lorda: mq. 11/q.le i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi. 6 I permessi di costruire per

l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. 7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamentazioni regionali e statali di settore. 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9. Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola. 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola. Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria. Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati. 10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agrituristico. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni: - esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi; - attività ricreative e sportive; - maneggio e ricoveri per cavalli; - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno. Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq. Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni: - altezza massima m. 7,50; - superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq.1.000; - ricorso a forme, materiali e colori tradizionali; - impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale. 11 Annucleamenti rurali. Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare. In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati; - commercio all'ingrosso e dettaglio; (per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32); e terziaria; - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura. Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli

annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino). Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%. Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA. 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89. 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica. 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni: - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988. Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda". Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti: - Relazione illustrativa; - Norme di attuazione e tabelle di zona; - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000; - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000; - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000; - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000; - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000; - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000; - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000; - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000; - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000; - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000 - elaborati geologico-tecniche: - relazione geologico-technica con: allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico(Arpa Piemonte) allegato 2: estratto relativo al P.A.I. - scala 1:25.000 allegato 3: schede di rilevamento frane allegato 4: censimento pozzi - archivio regionale allegato 5: SICOD allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000) tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura - tav. A1 carta geolitologica - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale - tav. A3 carta geoidrologica - tav. A4 carta dell'acclività - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento

4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo. 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

Prezzo base d'asta: € 2.167,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.721,25

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	183,75 mq
Stato conservativo:	Essendo di non recente riattamento (parziale), l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione e in modeste condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura". (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato principale civile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo (non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da: -in piano terreno c.t., cucina, camera/ripost. ed esterni magazzino, ripostiglio, tettoia aperta; -in piano primo due camere, disimpegno, w.c., sgombero, tettoia aperta. L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione, come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comoda ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	Essendo di non recente riattamento (parziale), l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione e in modeste condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità, nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura". (vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi U.I. posta nel Fabbricato principale civile (con annessa area circostante di pertinenza comune con		

	i Lotti 2 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, comprendente alloggio abitativo(non arredato) distribuito su due piani, collegati da una scala interna esclusiva, costituito da : -in piano terreno Autorimessa di pertinenza delBene1 del medesimo lotto 1, del tutto priva di impianti di climatizzazione. L'immobile Essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.373,25

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di scarsa qualità , nonchè per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di"ripassatura".(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -magazzino in piano terreno; n.b.: al piano primo è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 2(tettoia aperta costituente il sub.5) di cui trattasi in seguito. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Tettoia			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 5, Categoria C7	Superficie	49,00 mq

Stato conservativo:	Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono intonacate e tinteggiate, che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di scarsa qualità , nonchè per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni al nudo tetto presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "ripassatura".(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).
Descrizione:	Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 3, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -tettoia aperta costituente il sub.5 n.b.:al piano terreno è presente un'altra U.I. sub.4 componente il medesimo lotto 2(magazzino in piano) di cui trattasi in precedenza. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.167,50

Bene N° 5 - Tettoia			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 6, Categoria C7	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono grezze, parzialmente rimosse/crollate. Si segnalano che manca il preesistente nudo tetto presumibilmente rimosso/crollate(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, costituito da : -tettoia aperta in piano terreno; L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Tettoia			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 7, Categoria C7	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in scarso stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono grezze, parzialmente modificate. Si segnalano nuovi parapetti aggiunti/modificati(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi di U.I. posta in altro Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica,distribuito su due piani,costituito da: -tettoia aperta in piano terreno; n.b.: al piano primo Seminterrato è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 3 (Cantina/magazzino in pian costituente il sub.8) di cui trattasi inseguito. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in scarso stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Cantina			
Ubicazione:	Bene Vagienna (CN) - frazione San Bernardo, 38, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 187, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Essendo di non recente edificazione (mai oggetto di riattamento) , l'immobile presenta in pessimo stato di conservazione e in scarse condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda le facciate che sono grezze, che per i serramenti esterni , di scarsa qualità , nonchè per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni. Si segnalano alcune tracce di infiltrazioni/umidità presumibilmente necessitante di un intervento manutentivo di "risanamento".(vedasi criticità riportate nell'allegato Verbale sopralluogo).		
Descrizione:	Trattasi di U.I. posta nel Fabbricato fabbricato accessorio sito nel cortile (con annessa area circostante di pertinenza comune con i Lotti 1 e 2, adibita a giardino e cortile) accessibile direttamente dalla via pubblica, distribuito su due piani, costituito da : -Cantina/magazzino in piano primo Seminterrato; n.b.: al piano terreno è presente un'altra U.I. componente il medesimo lotto 3(tettoia aperta costituente il sub.7) di cui trattasi in precedenza. L'immobile Essendo di non recente edificazione, si presenta in pessimo stato di conservazione , come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una Frazione esterna al centro cittadino, in una zona periferica scarsamente comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		