

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 17/2024

Beni in proprietà per la quota di 1/1:
 Comune di Cherasco (CN)

Catasto Fabbricati: Foglio 99 Mappale 106

Catasto Terreni: Foglio 99 Mappale 106

Catasto Terreni: Foglio 99 Mappale 205

Catasto Terreni: Foglio 99 Mappale 207

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Bonaudi

Curatore: Dott. Alberto Martines

Tecnico incaricato: **Geom. Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022

c.f. RDAGR872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,

telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,

mail: ariaudo@geostudiost.com

pec: giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 26/02/2025



LOTTO 3

Premessa

Il sottoscritto **ARIAUDO geometra Giorgio**, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n. 2313, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento n. 48 (tel. 0172.715899), è stato nominato (con provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 25/06/2024) esperto per la stima dei beni di proprietà della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 17/2024 (Sentenza n. 32/2024 emessa dal Tribunale di Cuneo in data 24/06/2024).

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti (ivi inclusi i sopralluoghi presso l'immobile), riferisce di seguito la propria valutazione.

INDICE:

- 1- Identificazione dei beni immobili oggetto di stima:
- 2 - Descrizione sommaria della zona
- 3 - Stato di possesso
 - 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre Informazioni
- 6 -Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 – Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Condizioni manutentive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.3 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

LOTTO N. 3 - Comune di Cherasco (CN)
Catasto Fabbricati: Foglio 99 Mappale 106
Catasto Terreni: Foglio 99 Mappale 106
Catasto Terreni: Foglio 99 Mappale 205
Catasto Terreni: Foglio 99 Mappale 207



Trattasi di vecchio casale indipendente di remota edificazione, presumibilmente di inizio Novecento, che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Il fabbricato presenta pianta regolare. L'accesso alla proprietà avviene da Via Meane n. 2. L'area pertinenziale conduce all'ingresso del fabbricato (posto sul lato Sud).

La costruzione si sviluppa su Ente Urbano di 667 mq, a Nord dell'area è presente una tettoia con struttura verticale in muratura e copertura in legno con lastre in amianto. La proprietà risulta recintata in muratura. Sono compresi nella valutazione due piccoli appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di 204 mq, posti sul lato Ovest in adiacenza al mappale 106. I terreni possiedono conformazione irregolare e dimensioni modeste, ai fini valutativi verranno considerati come estensione del giardino pertinenziale del mappale 106.

Si segnala che l'intera proprietà risulta da tempo abbandonata, l'area esterna è caratterizzata da fitta vegetazione con piante e rovi, i locali interni del fabbricato risultano in stato di degrado con presenza di oggetti e materiali privi di valore commerciale da conferire in discarica. Alcune porzioni di copertura sono cedute a causa dell'erosione naturale del tempo e degli agenti atmosferici.

Identificativi Catasto Terreni (Cherasco):

- Fg. 99, part. 106, qualità Ente Urbano, sup. 667 mq

Diritto di proprietà per 1/1

- Fg. 99, part. 205, qualità Seminativo, classe 3, sup. 55 mq, R.D. 0,33 €, R.A. 0,30 €.
- Fg. 99, part. 207, qualità Incolt Prod, classe U, sup. 149 mq, R.D. 0,04 €, R.A. 0,01 €.

Identificativi Catasto Fabbricati (Cherasco):**Diritto di proprietà per 1/1**

- Fg. 99, part. 106, Cat. A/4, classe 5, Cons 8 vani, sup tot 210 mq, totale escluso aree scoperte 210, Rendita 409,03 €. Via Meane n.30 Piano S1-T-1

Coerenze (in corpo unico):

- a Nord: mappale 206;
- a Est: Via Meane;
- a Sud: mappale 204;
- a Ovest: mappali 206 e 204.

Georeferenziazione immobile:

- Latitudine: 44.634754
- Longitudine: 7.88541

Classe sismica:

- zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti)

Zona climatica:

- zona climatica E, Gradi-giorno 2.612

Attestati di prestazione energetica:

- MAPP. 106 APE [redacted] classe energetica G – scadenza 29/09/2025

Trattasi di vecchio casale indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano cantina, l'ingresso alla proprietà è posizionato sul lato Est ed all'interno è così composto e distribuito:

- **piano terra:** ingresso su disimpegno dove è presente scala di accesso al piano primo; sul lato Ovest si accede alla cucina (altezza minima 2,60 mt), quindi ulteriore disimpegno, con scala di accesso al piano cantina, che conduce a due camere (altezza 3,00 mt) oltre bagno. Sempre dal lato sud è possibile accedere esternamente ad un locale sgombero (altezza 2,60 mt), non comunicante con la porzione abitativa. Sul lato Nord, invece, sono presenti ulteriore locale sgombero (di dimensioni inferiori) ed una tettoia avente altezza 3,00 mt;
- **piano primo:** si accede dal disimpegno posto all'ingresso della abitazione al piano terra, l'arrivo al piano trova una prima camera ad Ovest (altezza 2,90 mt), altra camera di dimensioni inferiori ad Est (altezza 2,75 mt) che dispone di accesso al balcone posto sul lato Sud, due locali sgombero sul lato Nord (aventi altezze medie di 1,90 mt e 1,70 mt) ed uno spazio sottotetto con altezza inferiore a 1,10 mt. In corrispondenza dei due locali sgombero posti al piano terra, si sviluppa al piano primo un locale fienile avente altezza di 3,00 mt, tale porzione è aperta sul lato Sud ed è accessibile solo esternamente;
- **piano interrato:** locale cantina avente altezza di 2,40 mt.

Completano la proprietà l'area esterna di pertinenza, due piccoli appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di 204 mq, posti sul lato Ovest in adiacenza al mappale 106 ed una tettoia in corpo staccato dal principale, avente altezza di 1,90 mt. Su tale tettoia è stata rilevata presenza di amianto, per cui verranno scomputati dalla valutazione i costi di bonifica.

Le principali caratteristiche costruttive sono: struttura in mattoni, solai in mattone a volta, copertura in legno con coppi tradizionali, pareti divisorie in laterizio, tamponamenti in laterizi, serramenti in legno con vetro singolo, porte in legno, servizi igienici con rivestimenti e sanitari in ceramica, pavimenti in cotto e porcellana.

Tutti gli elementi sopra elencati si presentano in pessimo stato manutentivo, l'immobile è da diverso tempo abbandonato.

Gli impianti (del tutto fatiscenti) sono: impianto elettrico, impianto idrico.

Vista l'epoca di costruzione del fabbricato e la posizione si presuppone che possano esserci fosse interrato per lo scarico dei bagni, non rilevate in sede di sopralluogo a causa della fitta vegetazione presente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: zona periferica posta a Sud-Est rispetto al centro del Comune, in area prevalentemente rurale con presenza sporadica di nuclei abitativi, dista circa 4 km dal centro. Al fabbricato si accede da Via Meane, tramite accesso pedonale e carroia.

Servizi della zona: raggiungendo il centro del Comune sono reperibili i principali servizi alla persona (alimentari, farmacia, chiesa, municipio, istituti di credito, etc). Il centro dista circa 4 km.

Caratteristiche limitrofe: zona periferica a carattere rurale/agricolo, si rilevano infatti lotti coltivati misti ad aree incolte e boschive.

Collegam. pubblici (km): 4,0 km ai mezzi pubblici (fermata autobus), stazione ferroviaria non presente.

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta libero, in completo stato di abbandono e non abitato da diverso tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto

4.2.1 - Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario nn. [REDACTED] – Sentenza Liquidazione Giudiziale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO (CF 96001240041), CURATORE DOTT.
 ALBERTO MARTINES

A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Oggetto della sentenza risultano essere i seguenti immobili:

- Catasto Terreni Foglio 99 Mappale 205 Seminativo;
- Catasto Terreni Foglio 99 Mappale 207 Incolto Produttivo;
- Catasto Fabbricati Foglio 99 Mappale 106 Cat. A/4;

oltre altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima

Ulteriori Note riportate nella Trascrizione:

- RELATIVAMENTE AL QUADRO B (IMMOBILI) SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GRAVA SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ENTI COMUNI, AREE URBANE, SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30/5/2002 N. 115 COME INDICATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N. 32-2024 ACCETTATA TELEMATICAMENTE IL 24-06-2024

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal punto di vista edilizio, la costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie.

In data [REDACTED] è stato richiesto un parere preventivo per la ristrutturazione dei fabbricati (al quale non è mai stato dato riscontro).

La scheda catastale di primo impianto risulta quella relativa alla dichiarazione di NUOVA COSTRUZIONE [REDACTED]

Lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con la relativa scheda, eccezion fatta per una lieve modifica interna dello sgombero avente H 170 cm a primo piano, che risulterebbe leggermente più piccolo di quanto raffigurato sulla scheda. Risultano esservi lievi difformità di raffigurazione delle porte e/o delle finestre oltre che un lieve spostamento di parte del muro della tettoia.

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni: nulla da segnalare.

Catasto Fabbricati:

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, emergono le seguenti difformità:

- al piano primo, nel locale sgombero posto sul lato Est, è stata realizzata una contro-muratura con conseguente riduzione di superficie calpestabile; si rilevano altre lievi difformità di corretta raffigurazione di aperture esterne (porte in finestre e viceversa) e lieve spostamento di parte del tramezzo della tettoia.

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in questa fase di stima non è stata predisposta variazione catastale Docfa.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Nella presente relazione vengono scomputati dal valore finale del bene i costi di bonifica necessari per rimuovere/sostituire la copertura in amianto posta sul locale tettoia. Si stimano costi pari ad euro 3.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

■ [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà

Atto di vendita con riserva di proprietà, a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] con il quale la [REDACTED] acquistava dal [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sugli immobili:

in comune di CHERASCO (CN) censiti al Catasto Terreni:

Foglio 99 Mappale 106 Ente Urbano

Foglio 99 Mappale 205 Seminativo

Foglio 99 Mappale 207 Incolto Produttivo

in comune di CHERASCO (CN) censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio 99 Mappale 106 Cat. A/4

Trascrizione nn. [REDACTED] – Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]

contro:

Oggetto della Compravendita i seguenti beni:

- Catasto Terreni Foglio 99 Mappale 106 Ente Urbano
- Catasto Terreni Foglio 99 Mappale 205 Seminativo
- Catasto Terreni Foglio 99 Mappale 207 Incolto Produttivo
- Catasto Fabbricati Foglio 99 Mappale 106 Cat. A/4

Ulteriori note riportate nella Trascrizione:

SI PRECISA CHE IL PAGAMENTO DEL PREZZO E' STATO DILAZIONATO IN 25 (VENTICINQUE) RATE DA EURO 2.000 (DUEMILA) CIASCUNA CON SCADENZA IL 10 (DIECI) DI OGNI MESE; LA PRIMA RATA DOVRA' ESSERE PAGATA ENTRO IL 10 (DIECI) DICEMBRE 2019 (DUEMILADICIANNOVE) E L'ULTIMA ENTRO IL 10 (DIECI) DICEMBRE 2021 (DUEMILAVENTUNO). IL VENDITORE SI E' RISERVATO LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE VENDUTO FINO ALL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA.

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il [REDACTED]

Tipo di atto: 0723 – QUIETANZA

“IL VENDITORE HA DATO QUIETANZA DEL PAGAMENTO DELLA PARTE DI PREZZO PARI AD EURO 50.000, AVENDO GIA' PAGATO LA PARTE DI PREZZO PARI AD EURO 6.000, CON RILASCIO DI RELATIVA QUIETANZA, PER CUI IL COMPRATORE HA ACQUISTATO LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE”

6.2 Precedenti proprietari: - oltre ventennio:

dal 29/12/2008

-

oltre il ventennio

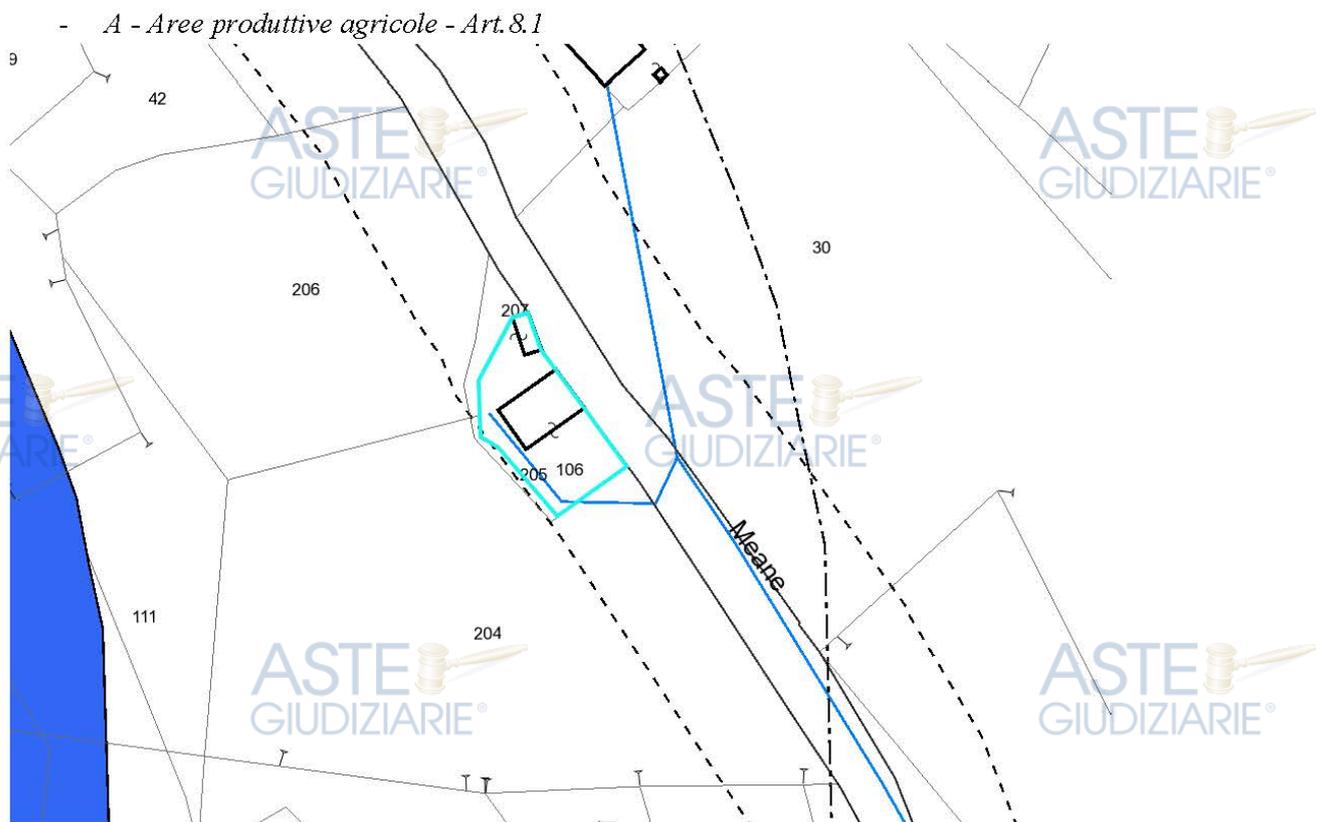
7. PRATICHE EDILIZIE

Dal punto di vista edilizio, la costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie.

In data [REDACTED] è stato richiesto un parere preventivo per la ristrutturazione dei fabbricati (al quale non è mai stato dato riscontro).

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. del Comune di Cherasco Variante Parziale n. 21R, approvata con D.C.C. n. 24 dell'17/10/2023, individua l'area relativa ai Mappali 106, 205 e 207 in oggetto come:



▼ Variante Parziale 22R + commi 12

▼ Destinazioni urbanistiche

☑ A - Aree produttive agricole - Art. 8.1

▼ Vincoli

☑ F_FIUMI - Vincoli paesaggistici ambientali (fasce fluviali) - Art. 11.2

☑ F_Strade - Aree di rispetto alla viabilità' - Art. 10.1

☑ IDROGEOLOGICO - Area a vincolo idrogeologico - Art. 11.1

▼ Classi

☑ IIIa1 - Classe IIIa1 - Art. 11.1



ART. 8.1 - AREE AGRICOLE (A)

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2. In queste zone sono ammesse esclusivamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;
- b) impianti produttivi ed attrezzature tecniche per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, quali cantine, caseifici, silos, serbatoi, frigo, magazzini, essiccatoi, serre;
- c) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, conigliera, ecc.) e simili;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, maneggi, stalle, porcili;
- e) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi;
- f) le coltivazioni di cave sono ammesse in zona agricola esclusivamente nelle delimitazioni di "Cave attive" individuate sulle tavole di P.R.G. o nelle aree autorizzate ai sensi delle leggi regionali in materia e se conformi alle prescrizioni delle classi di pericolosità geomorfologica relative alle zone in cui ricadono.

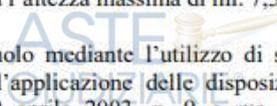
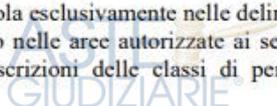
3. Nelle aree agricole sono inoltre ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, sia puntuali che a rete.

4. Le aree agricole interessate da rispetti e vincoli sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistico- edilizi, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

5. Per gli edifici destinati alla residenza non rurale esistenti in aree agricole sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli ampliamenti sono ammessi all'interno dei volumi non residenziali esistenti, anche con recupero di fienili e porticati, purché in muratura e chiusi su almeno tre lati. Qualora non siano disponibili altre volumetrie, sono consentiti, per una sola volta, incrementi del 20% del volume esistente, calcolato con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

5bis. Ai fini del contenimento del consumo del suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti si richiama l'applicazione delle disposizioni sul recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 29 aprile 2003, n. 9 e sua circolare applicativa n. 5/PET.

6. Gli edifici rurali abbandonati o comunque non più necessari per le esigenze delle aziende agricole potranno essere riutilizzati, anche per la residenza non rurale, e sempre



previo il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, con gli interventi di cui al precedente comma 5, ma con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di fabbricati in fase di rudereizzazione o in condizioni statiche precarie o avulsi dal contesto ambientale, le quali condizioni dovranno essere documentate in sede di richiesta del permesso di costruire. Sono esclusi da tale possibilità di riutilizzo i volumi incongrui quali precari, bassi servizi ed i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Qualora non fosse possibile un incremento della volumetria residenziale all'interno dei volumi esistenti, potrà essere concesso, per una solavolta, un incremento di volume pari al 20% della volumetria esistente, calcolata con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50. Gli interventi di recupero ed ampliamento di cui al presente comma devono tendere alla conservazione di forme, tipologie e materiali tradizionali dell'originaria destinazione d'uso agricola.

Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma. La variazione di destinazione d'uso è ammessa nei casi in cui non comporti per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla condizione che il Comune non sia tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Gli interventi di recupero sono consentiti purchè gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o siano in possesso di analoghi servizi in forma diretta ed autonoma, siano reperiti spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e sia assoggettata ad uso pubblico o monetizzata la dotazione di parcheggio pubblico nella misura di 5 mq. ogni 90 mc di costruzione.

La variazione di destinazione d'uso è ammessa dietro presentazione di opportuna documentazione in cui si dimostri che l'edificio rurale è abbandonato o comunque non è più necessario per le esigenze dell'azienda agricola e che non è gravato dal vincolo di destinazione d'uso agricola.

7. Ai fini agrituristici è ammesso il recupero di edifici esistenti con destinazione attualmente agricola, con le prescrizioni di cui al comma 5. I permessi di costruire relativi sono rilasciati solo ai soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 8.2.

8. Per gli impianti sportivi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie dei fabbricati esistenti.

9. I fabbricati extragricoli a destinazione non residenziale, per i quali non è previsto il trasferimento, sono confermati nella loro destinazione, con possibilità di trasformarla in destinazione d'uso agricola. Su di essi è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20% del volume esistente, altezza massima di ml 7,50 o quella esistente se superiore.

10. Le attività produttive agricole individuate in cartografia come aree agricole all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione Roreto, possono essere rilocalizzate in zona agricola esterna con la stessa destinazione e volumetria, anche in deroga agli indici di edificabilità della zona agricola. I fabbricati resi liberi a seguito della rilocalizzazione possono essere trasformati in destinazione residenziale mediante permesso di costruire

convenzionato, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri previsti per le aree residenziali di completamento. La trasformazione dovrà avvenire mediante la conservazione delle parti di volume già destinate ad abitazione ed il recupero integrale a fini residenziali degli annessi rurali, limitando la sostituzione edilizia ai soli manufatti produttivi prefabbricati, i quali dovranno essere ricostruiti secondo forme, tipologie e materiali tradizionali degli edifici a destinazione residenziale agricola. Nelle more della rilocalizzazione le nuove costruzioni ammesse nelle aree a destinazione residenziale, produttiva e terziaria circostanti le attività agricole, devono osservare le seguenti distanze dai fabbricati per allevamenti zootecnici compresi in tali aree agricole:

- nel caso di realizzazione di costruzioni residenziali devono essere rispettati mt 50,00;
- nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti destinati ad attività produttive industriali, artigianali e terziarie, finalizzati alla realizzazione di magazzini, depositi, autorimesse, vani tecnici e simili che non prevedano la permanenza prolungata di persone, devono essere rispettate le usuali distanze tra fabbricati di cui all'art. 2.4.

11. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 18R.*

12. I fabbricati consentiti nelle aree di cui al presente articolo devono rispettare le caratteristiche tipologiche e l'uso dei materiali prescritti all'art. 129 del Regolamento Edilizio. Sono fatte salve e quindi sono da intendersi prevalenti eventuali prescrizioni puntuali riportate nel presente articolo.

13. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 18R.*

14. Prescrizione puntuale. L'attività agricola attualmente insediata nella Cascina Malabaila, consistente nell'allevamento zootecnico di bovini, viene rilocalizzata in area agricola circostante, e precisamente sui mappali 140, 142, 19, 82, 138 del foglio 17, con la finalità di migliorare il governo del bestiame ed ottenere il benessere degli animali in attuazione delle normative vigenti. Le pareti perimetrali degli edifici dovranno essere intonacate e colorate con tinte tenui tonalità pastello da concordarsi con l'Ufficio Tecnico comunale. Sul perimetro dei predetti mappali oggetto di rilocalizzazione dell'insediamento agricolo debbono essere realizzati, contestualmente alla costruzione dei fabbricati, barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico: in tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali. Tali prescrizioni di carattere ambientale dovranno essere opportunamente documentate in sede di richiesta di permesso di costruire.

15. Sull'edificio residenziale esistente ubicato in frazione Picchi ed indicato in cartografia di Piano con apposita simbologia (★) vale la seguente prescrizione puntuale: sulla porzione adiacente alla strada e fossato, per una profondità di 15,00 metri, si consente l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto di una distanza minima da strada e fossato pari a 10,00 metri.

16. Prescrizione Puntuale PPI(A): In Via La Morra il fabbricato residenziale esistente composto da due unità abitative, individuato in cartografia con la sigla "PPI(A)", con permesso di costruire diretto può essere demolito e ricostruito con ampliamento del 20% del volume esistente, anche con un diverso assetto planivolumetrico che porti a due

fabbricati separati mediante lo spostamento di una delle unità abitative, purchè la distanza tra i fili di fabbricazione dei due nuovi edifici non sia superiore a m. 45,00; lo spostamento dell'unità abitativa deve avvenire all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato esistente individuata a catasto al foglio 89 mappali 185, 186, 417 e non deve interessare aree soggette a vincoli geologici.

17. Prescrizione Puntuale PP2(A): Nell'area agricola in località Piana (identificata a Catasto Terreni al foglio 61 particella n. 109 e individuata in cartografia con la sigla "PP2(A)") sono ammesse le attività del presente articolo, comma 2° punti b) e c), svolte anche da soggetto non imprenditore agricolo, consistenti nell'abbattimento e sfrondata di alberi, stoccaggio e lavorazione del legname, produzione di legna da ardere e di biomassa in cippato di legna. Per tali interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- superficie fondiaria minima = 2000 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq
- Altezza max = 8,50 ml, salvo eventuali volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc) che potranno raggiungere ml 15,00;
- all'interno della superficie utile lorda a disposizione dell'insediamento una quota massima corrispondente a mq 200 (mc 600) può essere destinata ad alloggio del custode o titolare.

Sul perimetro di detta area debbono essere realizzati, contestualmente alla costruzione dei fabbricati, barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico: in tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali.

18. Prescrizione Puntuale PP3(A): *Prescrizione stralciata con la Variante parziale n. 4R.*

19. Prescrizione Puntuale PP4(A): I volumi esistenti all'interno dell'area agricola censita a catasto al foglio 74 particella 321 devono essere mantenuti nell'attuale destinazione produttiva agricola, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenza. In attesa che tali strutture produttive siano ricollocate in altra parte del territorio agricolo, nelle more del trasferimento la distanza minima dei fabbricati residenziali dalla stalla esistente nella suddetta area è fissata in m. 30.

20. Prescrizione puntuale n. PP5(A): Sull'edificio ubicato in area agricola in località Case Nuove della Frazione Veglia, individuato in cartografia con la sigla PP5(A), è consentito il mutamento di destinazione d'uso della superficie utile esistente limitato ad un massimo di mq. 200, finalizzato a sede degli uffici e spazi logistici di un'attività produttiva, da attuarsi mediante intervento di recupero del fabbricato esistente senza alterazione di sagoma.

21. Prescrizione puntuale n. PP6(A): Sull'edificio e relativo fondo ubicato in area agricola in Via Pittamiglio, individuato in cartografia con la sigla PP6(A), è consentito il mutamento di destinazione d'uso della superficie utile esistente e l'ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda, a destinazione turistico-ricettiva (attività extralberghiere quali bed and breakfast, affittacamere, agriturismo, ecc.). Tale incremento di superficie utile lorda potrà essere effettuato anche con uno o più corpi autonomi costituenti pertinenze dell'edificio esistente da localizzarsi nello stesso fondo e comunque entro un raggio massimo di m. 50 dall'edificio esistente.



22. Prescrizione Puntuale PP7(A): Nella Frazione Ghidone il fabbricato residenziale extragricolo, individuato in cartografia con la sigla "PP7(A)", con permesso di costruire diretto può essere demolito e ricostruito nello stesso fondo (individuato a Catasto Terreni al foglio 50 mappali 47 e 190) in posizione più distante dal Rio Ghidone e comunque entro una distanza massima di m. 50 dall'edificio esistente. La ricostruzione può avvenire con un diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto di volume ed altezza massimi pari all'esistente. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve tendere a salvaguardare le alberature esistenti; in caso di necessità di abbattimento, ogni esemplare abbattuto dovrà essere sostituito con cinque esemplari della stessa specie di altezza non inferiore a m. 3, localizzati nel sito della ricostruzione e nella contigua area resa libera dalla demolizione del fabbricato. Valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 4.9 relative alla Variante parziale n. 10R.



23. Prescrizione Puntuale PP8(A): Il fabbricato residenziale (censito a Catasto al foglio 83 particella 42 sub 1) in zona agricola, località Molinetta, individuato in cartografia con la sigla "PP8(A)", posto nella fascia di rispetto del tratto Cherasco – Bra della strada provinciale n. 661 e nella fascia di rispetto del Canale Molinetta, con permesso di costruire diretto può essere demolito e ricostruito al di fuori di tali fasce di rispetto, su di un terreno nelle immediate vicinanze (individuato in cartografia con perimetrazione a tratteggio e fondo giallo, facente parte dell'appezzamento censito a Catasto al foglio 83 particella 1). La ricostruzione può avvenire con un diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto di volume ed altezza massimi pari all'esistente (volume esistente pari a circa mc 518, meglio quantificato all'atto del rilascio del permesso di costruire).



24. Prescrizione Puntuale PP9(A): Il fabbricato ubicato in zona agricola, Frazione S. Michele loc. Cascina Rotte, individuato in cartografia di Piano con la sigla PP9(A) è subordinato al rispetto dei seguenti tipi di intervento :

a) la porzione di fabbricato residenziale (censito a Catasto al foglio 87 particelle 186 e 287 colorato con fondo arancio), per la quale i proprietari hanno richiesto ed ottenuto i contributi ai sensi della legge n.365/2000 per il suo trasferimento in conseguenza dell'alluvione del Novembre 1994, è sottoposto a demolizione senza ricostruzione e successivo risanamento delle aree rese libere. Il predetto intervento di demolizione, anche al fine di garantire la pubblica incolumità, dovrà avvenire a cura del Comune e secondo quanto previsto dall'art.2, comma 1ter del D.L. n° 154/1995 convertito in legge n°265/1995 e l'area è acquisita al patrimonio indisponibile del Comune. In applicazione dei principi sopraesposti ed in ottemperanza alle leggi vigenti, il Comune con successivo provvedimento stabilirà modalità e tempi per l'acquisizione e la demolizione del predetto immobile danneggiato e non più utilizzabile;

b) la porzione di fabbricato (censito a Catasto al foglio 87 particella 288) è sottoposta al rispetto degli interventi di cui all'art.11.1, comma 5° (Classe IIIa1) e a quanto riportato nel parere ARPA di cui al protocollo comunale n.15399 del 6 novembre 2007. Gli interventi edilizi dovranno rispettare altresì le disposizioni contenute nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco" di cui alla D.G.R. n.26-2131 del 21 dicembre 2015.



25. Prescrizione Puntuale PP10(A): L'edificio ubicato in area agricola in località Frazione S. Giovanni, individuato in cartografia con la sigla PP10(A), può essere destinato anche alla seguente attività di servizio alle aziende del territorio agricolo: rimessa ed officina di riparazione di attrezzi e macchine agricole per conto terzi. L'utilizzo deve essere limitato



ASTE GIUDIZIARIE® al fabbricato esistente senza possibilità di ampliamento, è sottoposto al rilascio di titolo abilitativo diretto subordinato ad un atto d'impegno che disciplini:

- 1) i tempi e la realizzazione di una siepe sempreverde ed alberi di medio fusto di altezza non inferiore di mt.3,00 con funzione di quinta di separazione visiva e acustica; sui lati perimetrali Ovest, (di profondità non inferiore a mt.5,00 al confine tra le particelle catastali 147 e 52 – 150 del Foglio n.51, al confine tra le particelle 179 e 148 – 149 del Foglio n.51); Sud, (verso la strada provinciale), Est (al confine tra le particelle catastali 179 e 168 del Foglio n. 51);
- 2) all'atto della piantumazione le essenze autoctone da utilizzare dovranno avere un'altezza non inferiore a mt.1,00
- 3) dovranno essere prestate opportune garanzie per l'esecuzione delle predette misure di mitigazione ambientale.

Dovrà essere utilizzato e opportunamente adeguato l'accesso veicolare esistente nel rispetto degli artt.21 e 22 del D.Lgs 285/1992 e s.m.i (Codice della Strada), dell'art.45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Relativamente alle eventuali recinzioni ed alberature dovrà essere rispettato l'art.26 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Per i predetti interventi dovrà essere richiesto preventivamente alla loro esecuzione il nulla osta al Settore Viabilità-Reperto di Alba.

26. Prescrizione puntuale n. PP11(A): Sull'edificio residenziale esistente ubicato in area agricola nei pressi della Frazione Picchi, in regione Fiana, individuato in cartografia con la sigla PP11(A), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 200, in aggiunta al volume autorizzato alla data di approvazione della Variante parziale n. 17R, che può essere realizzato anche con corpo autonomo e separato purché all'interno della superficie di pertinenza dell'edificio esistente.

27. Prescrizione puntuale n. PP12(A): Sui due capannoni produttivi agricoli ubicati in area agricola, in Via Mantoetto, individuati in cartografia con la sigla PP12(A), è consentito l'intervento di demolizione totale e ricostruzione sulla stessa area di pertinenza di un solo edificio a destinazione residenziale/ricettiva, con volumetria massima di mc. 600 e altezza di mt. 7,50 (2 piani f.t.). Relativamente alla demolizione, in sede di richiesta del permesso di costruire dovrà essere valutata la natura del materiale di copertura e nel caso si riscontrasse la presenza di fibrocemento contenente amianto dovranno essere adottate le procedure per la rimozione e smaltimento previste dalle normative di settore.

28. Prescrizione puntuale n. PP13(A): *Prescrizione stralciata in accoglimento di un'osservazione presentata al progetto preliminare della Variante parziale n. 18R.*

29. Prescrizione puntuale n. PP14(A): In Località Cappellazzo, sui capannoni produttivi agricoli ad uso allevamento zootecnico, ubicati in area agricola, individuati in cartografia con la sigla PP14(A) e censiti a Catasto al Foglio 29 Mappale 341, è consentito l'intervento di demolizione totale e ricostruzione sulla stessa area di pertinenza di un solo edificio a destinazione residenziale, con volumetria massima di mc. 600 e altezza di mt. 7,50 (2 piani f.t.). La porzione disedime reso libero a seguito della demolizione e ricostruzione dovrà essere rinaturalizzata. Relativamente alla demolizione, in sede di richiesta del permesso di costruire dovrà essere valutata la natura del materiale di copertura e nel caso si riscontrasse la presenza di fibrocemento contenente amianto dovranno essere adottate le procedure per la rimozione e smaltimento previste dalle normative di settore. Nelle more della demolizione è consentito esclusivamente l'intervento di manutenzione ordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE

30. Prescrizione puntuale n. PP15(A): Sui tre fabbricati, ubicati in area agricola in località Pittamiglio, individuati in cartografia con la sigla PP15(A) e censiti a Nuovo Catasto al foglio 97 mappali 142, 144, 146, costituenti accessori del vicino edificio residenziale censito con il mappale 148, sono ammessi gli interventi di riuso e riqualificazione edilizia previsti dalla Legge Regionale n. 16/2018. Ai sensi dell'art. 5 della stessa legge su tali tre fabbricati è consentito l'intervento di sostituzione edilizia con incremento fino ad un massimo del 25% della superficie utile lorda esistente, con destinazione residenziale o turistico-ricettiva, da realizzarsi anche con diverso assetto planovolumetrico e posizionamento all'interno della superficie fondiaria di pertinenza, nel rispetto degli altri parametri fissati dal presente articolo. L'incremento del 25% della SuL esistente ai sensi della L.R. 16/2018 è alternativo e non cumulabile con altri eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente. L'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento deve rispettare le disposizioni degli articoli 3, 5, 10 e 11 della Legge Regionale n. 16/2018.

ASTE
GIUDIZIARIE

31. Prescrizione puntuale n. PP16(A): Il fabbricato agricolo di servizio ubicato in strada Malabaila, individuato in cartografia con la sigla PP16(A) all'interno dell'appezzamento censito a Catasto Terreni al foglio 16 particella 771, può essere ampliato nella misura massima di mq. 30 di superficie utile lorda, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenza.

ASTE
GIUDIZIARIE

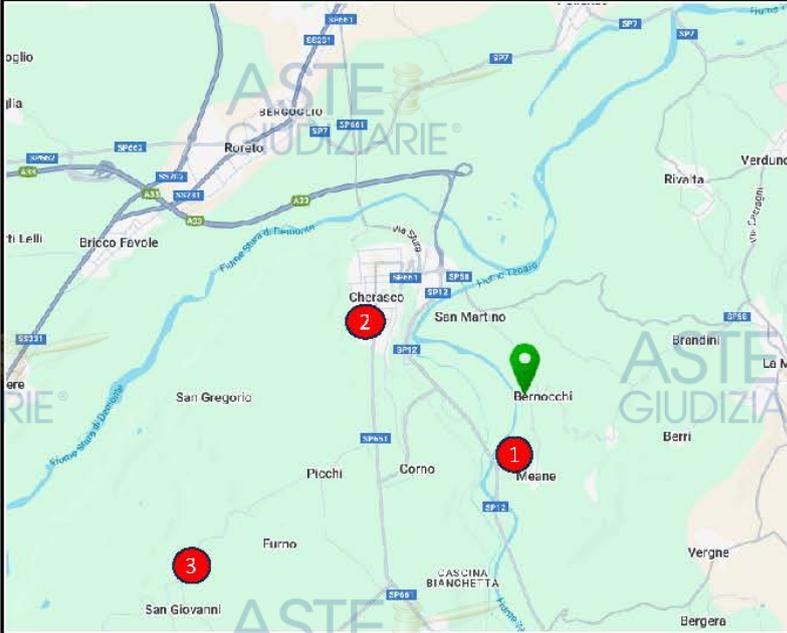
Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale) si intende la superficie desunta da rilievi con applicazione di abbattimenti contenuti nella misura del:

- 35% vani accessori comunicanti
- 25% vani accessori non comunicanti
- 50% depositi
- 30% balconi
- 15% pensiline e tettoie

La banca dati dei Valori OMI del Comune di Cherasco, per l'annualità 2023 (secondo semestre), individua i seguenti valori:

Valori OMI 2024/1			
Comune		CHERASCO	
Zona OMI		R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	870	1.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1.100
Box	Normale	480	710
Ville e villini	Normale	950	1.400

Da indagini di mercato effettuate sulla piazza di Cherasco e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita:

ANALISI DEL MERCATO - 27.01.2025			
			Comp 1
			Comp 2
			Comp 3
	1	2	3
Comune	Cherasco	Cherasco	Cherasco
Indirizzo	Via Meane 33	Zona alta Cherasco	Fraz. San Giovanni
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Terratetto/Rustico	Cascina	Rustico
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Stato manutentivo	Sufficiente	Da ristrutturare	Da ristrutturare
Livello impiantistico	Sufficiente	Non adeguato	Non adeguato
Livello di piano	T-1	T-1	S1-T-1
Balconi	SI	SI	SI
Box auto	SI	SI	SI
Cantina	SI	SI	SI
Area esterna	SI	SI	SI
Superficie commerciale mq	268	300	150
Prezzo richiesto €	85.000,00	139.000,00	65.000,00
Prezzo richiesto €/mq	317,16	463,33	433,33
	1	2	3
Ubicazione	0%	-15%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	-30%	-15%	0%
Dimensioni	0%	0%	-10%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%
AGGIUSTAMENTO	-40%	-40%	-20%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	190,00	278,00	350,00
MEDIA euro/mq			272,67
che si arrotonda ad Euro			270,00

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge, etc,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc,
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento,
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo.

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità discreto, se si considerano elementi favorevoli il potenziale appeal architettonico dell'immobile nel caso venissero eseguite importanti opere di ristrutturazione, mentre elementi di possibile rallentamento nel mercato potrebbero essere la zona periferica isolata e l'assenza di servizi primari nelle vicinanze.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - abitazione indipendente/rustico | 270 €/mq |
|-----------------------------------|----------|

La valutazione si riferisce alla data del 26/02/2025.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

