

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 1 SECURITATION SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **211/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO DEMONTIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLSN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada per Solero, 39 - Valenza - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Corpo: Fabbricato principale

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

intestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 31, particella 344, subalterno 9, indirizzo STRADA PER SOLERO, 39, comune VALENZA, categoria D/10, rendita € 6.840,00

Catasto Terreni

- Ente Urbano sul quale è edificato il fabbricato oggetto del presente provvedimento, foglio 31, particella 344, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3.780 mq

Corpo: Fabbricato secondario

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

intestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1, foglio 31, particella 344, subalterno 8, indirizzo STRADA PER SOLERO, 39, comune VALENZA, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie 75 mq, rendita € 221,56

Catasto Terreni

- Ente Urbano sul quale è edificato il fabbricato oggetto del presente provvedimento, foglio 31, particella 344, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3.780 mq

Corpo: Terreno 1

Categoria: Terreno agricolo

intestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- foglio 31, particella 337, qualità SEMIN - ARBOR, classe 2, superficie catastale 30.810 mq, reddito dominicale: € 381,89, reddito agrario: € 270,50,

Corpo: Terreno 2

Categoria: Terreno agricolo

intestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- foglio 31, particella 342, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,65,



Corpo: Terreno 3**Categoria:** Terreno agricolointestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- foglio 31, particella 332, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 20 mq,
reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,12,

Corpo: Terreno 4**Categoria:** Terreno agricolointestatari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- foglio 31, particella 333, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7720 mq,
reddito dominicale: € 47,84, reddito agrario: € 45,85,

2. Stato di possesso

Bene: Strada per Solero, 39 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessori terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Corpo: Fabbricato principale

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: Fabbricato secondario

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: Terreno 1

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: Terreno 2

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: Terreno 3

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Corpo: Terreno 4

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada per Solero, 39 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Corpo: Fabbricato principale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Fabbricato secondario

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada per Solero, 39 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia



Corpo: Fabbricato principale

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITATION SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, UNICREDIT SPA

Corpo: Fabbricato secondario

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITATION SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, UNICREDIT SPA

Corpo: Terreno 1

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITATION SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, UNICREDIT SPA

Corpo: Terreno 2

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITATION SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, UNICREDIT SPA

Corpo: Terreno 3

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITATION SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, UNICREDIT SPA

Corpo: Terreno 4

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITATION SRL, CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Strada per Solero, 39 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Corpo: Fabbricato principale

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fabbricato secondario

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno 3

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno 4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada per Solero, 39 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Corpo: Fabbricato principale

Misure Penali: NO

Corpo: Fabbricato secondario

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno 1

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno 2



Misure Penali: NO

Corpo: Terreno 3

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno 4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada per Solero, 39 – Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Corpo: Fabbricato principale

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Fabbricato secondario

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Terreno 1

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Terreno 2

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Terreno 3

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Terreno 4

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Strada per Solero, 39 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

Valore complessivo intero: 381.000,00



Beni in **Valenza (AL)**
Strada per Solero, 39

Lotto: 001 - Immobile adibito ad attività turistico/ricettiva con fabbricato secondario accessorio e terreni di pertinenza in parte piantati a verde, in parte piantumati a frutto, in parte a corredo dell'attività con strade e camminamenti in ghiaia

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 31-01-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato principale.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL) : Valenza, Strada per Solero, 39

Note: Trattasi di unità immobiliare per funzioni produttive legate ad attività agricole ad uso residenziale/turistico-ricettivo, elevata su tre piani fuori terra con giardino di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████,
Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 31, particella 344, subalterno 9, indirizzo STRADA PER SOLERO, 39, comune VALENZA, categoria D/10, rendita € 6.840,00

Derivante da:

- Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 41315 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione nn.6343/4237 del 02/08/2022.

Confini:

L'unità immobiliare, comprensiva del terreno di sedime e pertinenza, confina:

- a Nord ed Est con stessa proprietà, particella n. 337,
- ad Ovest con altra proprietà, particella n. 343,
- a Sud con stessa proprietà, particelle n. 342 e 337,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2017 Pratica n. AL0151396 in atti dal 22/12/2017 (n. 20413.1/2017);
- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017);

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione e/o variazione delle Particelle n. 344,



Subb. 1,2,3,5,6,7 censite al Foglio n. 31, le quali variazioni sono sotto meglio specificate.

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 1:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017).
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n.278521 in atti dal 04/11/2002 (n. 27228.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 2:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 3393.1/2017).
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n.278522 in atti dal 04/11/2002 (n. 27229.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 3:

- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006)
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 6, 11 Vani, Rendita Euro 653,32.
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 4; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 8;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n.278519 in atti dal 04/11/2002 (n. 27226.1/2002);
- VARIAZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 178774 in atti dal 22/07/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 159659.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 4:

- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 4, 70 mq, Rendita Euro 198,84.
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 3; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344



- Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 8;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n. 278520 in atti dal 04/11/2002 (n. 27227.1/2002);
- VARIAZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 178774 in atti dal 22/07/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 159659.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 5:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, 10 Vani, Rendita Euro 1.316,97.
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/10/2016 Pratica n. AL0129888 in atti dal 18/10/2016 (n.29297.1/2016);
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, 8,5 Vani, Rendita Euro 1.119,42.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n. AL0069004 in atti dal 19/04/2006 (n. 10117.1/2006);
- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 3393.1/2017).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, 6 Vani, Rendita Euro 790,19.
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/10/2016 Pratica n. AL0129888 in atti dal 18/10/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29297.1/2016);
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, 5 Vani, Rendita Euro 658,48
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n.AL0069004 in atti dal 19/04/2006 (n. 10117.1/2006);
- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, 5 Vani, Rendita Euro 555,19.



Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 7

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 7, Categoria C/6, Classe 4, 65 mq, Rendita Euro 238,34
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n. AL0069004 in atti dal 19/04/2006 (n. 10117.1/2006);
- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).

Note sulla conformità catastale: All'atto del sopralluogo peritale effettuato la destinazione d'uso nel complesso è rispettata e le planimetrie corrispondono alla destinazione dei luoghi. Tuttavia è solo presente qualche leggera modifica di destinazione d'uso di qualche stanza, per esempio al piano terra, in uno dei due soggiorni è stata creata una cucina ed al posto della cucina, il vano è destinato a stileria, ma tutto ciò non influisce sulla regolarità catastale che si certifica.

Al piano secondo (sottotetto), non sono presenti tramezze e/o altre delimitazioni fisiche che certifichino la superficie con altezza interna maggiore di 1,50 ml ma l'ambiente risulta essere tutto libero. Anche questo tuttavia non è pregiudizievole, a parere dello scrivente, per la regolarità catastale dell'unità immobiliare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

- Ente Urbano sul quale è edificato il fabbricato oggetto del presente provvedimento, sezione censuaria Valenza, Foglio 31, Particella 344, qualità Ente Urbano, Superficie catastale 3.780 mq.

Derivante da:

- Atto del Atto del 05/06/1997 Pubblico ufficiale CARNEVALE RICCI Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) Repertorio n. 13279 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione n. 739 registrato in data 19/06/1997 - Voltura n. 6013.1/1997 in atti dal 12/09/1997

Confini:

Il terreno confina:

- a Nord ed Est con stessa proprietà, particella n. 337,
- ad Ovest con altra proprietà, particella n. 343,
- a Sud con stessa proprietà, particelle n. 342 e 337,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.



Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 27/02/2017 Pratica n. AL0023191 in atti dal 27/02/2017 presentato il 27/02/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 23191.1/2017);
- Tipo Mappale del 26/01/2006 Pratica n. AL0014236 in atti dal 26/01/2006 (n. 14236.1/2006);
- Variazione del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.1/2002);
- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:338 ; Foglio:31 Particella:340 ; Foglio:31 Particella:341 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Qualità Ente Urbano, superficie mq. 1.060.
- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.1/2002)
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 3, Qualità Fabbricato Rurale, superficie mq. 1.060 a far tempo dall'impianto meccanografico.
- Impianto meccanografico del 20/06/1984

Foglio n. 31, Particella n. 338

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 340; Foglio 31 Particella 341 ; Foglio 31 Particella 344 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 338, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 5, R.D. Euro 0,06, R.A Euro 0,04
- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:340; Foglio:31 Particella:341 ; Foglio:31 Particella:342 ; Foglio:31 Particella:343 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 334, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 34.710, R.D. Euro 430,23, R.A Euro 304,75
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n. 1643.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5; Foglio:31 Particella:293; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331; Foglio:31 Particella:332; Foglio:31 Particella:333; Foglio:31 Particella:335; Foglio:31 Particella:336;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 293, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 57.200, R.D. Euro 708,99, R.A Euro 502,20.
- FRAZIONAMENTO del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 (n. 655.1/1996);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:1; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:294;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 1, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 58.370, R.D. Lire 1.400.880, R.A L. 992.290
- Impianto meccanografico del 20/06/1984



Foglio n. 31, Particella n. 340

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 338; Foglio 31 Particella 341 ; Foglio 31 Particella 344 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 340, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 1.365, R.D. Euro 16,92, R.A Euro 11,98
- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:338; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:341 ; Foglio:31 Particella:342 ; Foglio:31 Particella:343 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 334, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 34.710, R.D. Euro 430,23, R.A Euro 304,75
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n. 1643.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5; Foglio:31 Particella:293; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331; Foglio:31 Particella:332; Foglio:31 Particella:333; Foglio:31 Particella:335; Foglio:31 Particella:336;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 293, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 57.200, R.D. Euro 708,99, R.A Euro 502,20.
- FRAZIONAMENTO del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 (n. 655.1/1996);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:1; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:294;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 1, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 58.370, R.D. Lire 1.400.880, R.A L. 992.290
- Impianto meccanografico del 20/06/1984

Foglio n. 31, Particella n. 341

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 338; Foglio 31 Particella 340 ; Foglio 31 Particella 344 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 340, Qualità Seminativo, Classe 3, superficie mq. 1.350, R.D. Euro 8,37, R.A Euro 8,02
- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:338; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:340 ; Foglio:31 Particella:342 ; Foglio:31 Particella:343 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 2, Qualità Seminativo, Classe 3, superficie mq. 1.950, R.D. Euro 12,09, R.A Euro 11,58
- TABELLA DI VARIAZIONE del 02/06/1997 Pratica n. 225789 in atti dal 21/08/2001 MOD 26 (n. 1115.1/1997)
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 2, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie mq. 1.950, R.D. Lire 50.700, R.A Lire 30.225
- Impianto meccanografico del 20/06/1984



Identificativo corpo: Fabbricato secondario.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL) CAP: 15048 , Strada per Solero, 39**

Note: Trattasi di unità immobiliare per funzioni produttive legate ad attività agricole ad uso di locale deposito attrezzi e legnaia.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 31, particella 344, subalterno 8, indirizzo STRADA PER SOLERO, 39, comune VALENZA, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie 75 mq, rendita € 221,56

Derivante da:

- Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficialeIVALDI ALDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 41315 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione nn.6343/4237 del 02/08/2022.

Confini:

L'unità immobiliare, comprensiva del terreno di sedime e pertinenza, confina:

- a Nord ed Est con stessa proprietà, particella n. 337,
- ad Ovest con altra proprietà, particella n. 343,
- a Sud con stessa proprietà, particelle n. 342 e 337,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n. AL0069004 in atti dal 19/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10117.1/2006);
- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2857.1/2006)

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione e/o variazione delle Particelle n. 344, Subb. 1,2,3, 4 censite al Foglio n. 31, le quali variazioni sono sotto meglio specificate.

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 1:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio



31 Particella 344 Subalterno 10;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n.278521 in atti dal 04/11/2002 (n. 27228.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 2:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 3393.1/2017).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n.278522 in atti dal 04/11/2002 (n. 27229.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 3:

- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006) Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 6, 11 Vani, Rendita Euro 653,32.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 4; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 8;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n.278519 in atti dal 04/11/2002 (n. 27226.1/2002);
- VARIAZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 178774 in atti dal 22/07/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 159659.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 4:

- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALEDIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).

Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 4, 70 mq, Rendita Euro 198,84.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 3; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 8;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2002 Pratica n. 278520 in atti dal 04/11/2002 (n. 27227.1/2002);
- VARIAZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 178774 in atti dal 22/07/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 159659.1/2002);
- COSTITUZIONE del 28/06/2002 Pratica n. 159659 in atti dal 28/06/2002 (n. 1336.1/2002).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 5:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS



CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017).

Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, 10 Vani, Rendita Euro 1.316,97.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/10/2016 Pratica n. AL0129888 in atti dal 18/10/2016 (n.29297.1/2016);
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 2, 8,5 Vani, Rendita Euro 1.119,42.
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n. AL0069004 in atti dal 19/04/2006 (n. 10117.1/2006);
- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6:

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 3393.1/2017).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, 6 Vani, Rendita Euro 790,19.
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 7; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 10;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/10/2016 Pratica n. AL0129888 in atti dal 18/10/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.29297.1/2016);
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, 5 Vani, Rendita Euro 658,48
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n.AL0069004 in atti dal 19/04/2006 (n. 10117.1/2006);
- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, 5 Vani, Rendita Euro 555,19.

Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 7

- VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. AL0029942 in atti dal 14/03/2017 FRAZ E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ (n.3393.1/2017).
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Sub. 7, Categoria C/6, Classe 4, 65 mq, Rendita Euro 238,34
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 1; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 2; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 5; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 6; Sez. urb. VAL Foglio 31 Particella 344 Subalterno 9; Sez. urb. VAL Foglio



- 31 Particella 344 Subalterno 10;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2006 Pratica n. AL0069004 in atti dal 19/04/2006 (n. 10117.1/2006);
 - VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. AL0016636 in atti dal 31/01/2006 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2857.1/2006).

Note sulla conformità catastale: All'atto del sopralluogo peritale effettuato la destinazione d'uso è rispettata e risulta tutto conforme così come rappresentato nelle planimetrie catastali. Nella planimetria catastale è presente tuttavia un fabbricato che non fa parte dello stesso subalterno ma con la dicitura "stessa ditta" in quanto insistente sulla porzione di terreno rappresentata dalla planimetria catastale.

Il fabbricato, che si ribadisce è rappresentato ma non fa parte del Sub. 8, ad oggi non esiste più ma non è stato sostituito la planimetria catastale del Subalterno 8 che è datata 31/01/2006

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Ente Urbano sul quale è edificato il fabbricato oggetto del presente provvedimento, sezione censuaria Valenza, Foglio 31, Particella 344, qualità Ente Urbano, Superficie catastale 3.780 mq.

Derivante da:

- Atto del Atto del 05/06/1997 Pubblico ufficiale CARNEVALE RICCI Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) Repertorio n. 13279 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione n. 739 registrato in data 19/06/1997 - Voltura n. 6013.1/1997 in atti dal 12/09/1997

Confini:

Il terreno confina:

- a Nord ed Est con stessa proprietà, particella n. 337,
- ad Ovest con altra proprietà, particella n. 343,
- a Sud con stessa proprietà, particelle n. 342 e 337,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 27/02/2017 Pratica n. AL0023191 in atti dal 27/02/2017 presentato il 27/02/2017 PER DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 23191.1/2017);
- Tipo Mappale del 26/01/2006 Pratica n. AL0014236 in atti dal 26/01/2006 (n. 14236.1/2006);
- Variazione del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.1/2002);
- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili Foglio:31 Particella:338 ; Foglio:31 Particella:340 ; Foglio:31 Particella:341 ;

Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 344, Qualità Ente Urbano, superficie mq. 1.060.

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.1/2002)

Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 3, Qualità



Fabbricato Rurale, superficie mq. 1.060 a far tempo dall'impianto meccanografico.

- Impianto meccanografico del 20/06/1984

Foglio n. 31, Particella n. 338

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 340; Foglio 31 Particella 341 ; Foglio 31 Particella 344 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 338, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 5, R.D. Euro 0,06, R.A Euro 0,04
- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:340; Foglio:31 Particella:341 ; Foglio:31 Particella:342 ; Foglio:31 Particella:343 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 334, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 34.710, R.D. Euro 430,23, R.A Euro 304,75
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n. 1643.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5; Foglio:31 Particella:293; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331; Foglio:31 Particella:332; Foglio:31 Particella:333; Foglio:31 Particella:335; Foglio:31 Particella:336;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 293, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 57.200, R.D. Euro 708,99, R.A Euro 502,20.
- FRAZIONAMENTO del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 (n. 655.1/1996);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:1; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:294;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 1, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 58.370, R.D. Lire 1.400.880, R.A L. 992.290
- Impianto meccanografico del 20/06/1984

Foglio n. 31, Particella n. 340

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 338; Foglio 31 Particella 341 ; Foglio 31 Particella 344 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 340, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 1.365, R.D. Euro 16,92, R.A Euro 11,98
- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:338; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:341 ; Foglio:31 Particella:342 ; Foglio:31 Particella:343 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 334, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 34.710, R.D. Euro 430,23, R.A Euro 304,75
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n.



1643.1/2002);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5; Foglio:31 Particella:293; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331; Foglio:31 Particella:332; Foglio:31 Particella:333; Foglio:31 Particella:335; Foglio:31 Particella:336;

Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 293, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 57.200, R.D. Euro 708,99, R.A Euro 502,20.

- FRAZIONAMENTO del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 (n. 655.1/1996);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:1; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:294;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 1, Qualità Semin Arbor, Classe 2, superficie mq. 58.370, R.D. Lire 1.400.880, R.A L. 992.290
- Impianto meccanografico del 20/06/1984

Foglio n. 31, Particella n. 341

- Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 in atti dal 14/06/2002 (n. 2058.2/2002);
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 338; Foglio 31 Particella 340 ; Foglio 31 Particella 344 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 340, Qualità Seminativo, Classe 3, superficie mq. 1.350, R.D. Euro 8,37, R.A Euro 8,02
- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:338; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:340 ; Foglio:31 Particella:342 ; Foglio:31 Particella:343 ;
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 2, Qualità Seminativo, Classe 3, superficie mq. 1.950, R.D. Euro 12,09, R.A Euro 11,58
- TABELLA DI VARIAZIONE del 02/06/1997 Pratica n. 225789 in atti dal 21/08/2001 MOD 26 (n. 1115.1/1997)
Precedentemente l'immobile era censito al Foglio n. 31, Particella n. 2, Qualità Vigneto, Classe 1, superficie mq. 1.950, R.D. Lire 50.700, R.A Lire 30.225

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale del fabbricato secondario è conforme allo stato attuale. Lieve differenza si riscontra nella visione totale della planimetria in quanto è ancora rappresentato un altro fabbricato della stessa ditta che non più esistente.

Identificativo corpo: Terreno 1

Terreno agricolo sito in Valenza (AL) CAP: 15048 : Valenza, Strada per Solero, 39

Note: Trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 337, qualità SEMIN - ARBOR, classe 2, superficie catastale 30.810 mq, reddito dominicale: € 381,89, reddito agrario: € 270,50

Derivante da:

- Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 41315 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione nn.6343/4237 del 02/08/2022.

Confini:

Essendo un terreno che circoscrive al suo interno altre particelle, per la parte esterna del terreno, partendo da Nord ed in senso orario, l'unità confina: con la pubblica strada per Solero; con altra proprietà, particella n. 336; con stessa proprietà, particella n. 332; con altra proprietà, particella n. 335; con stessa proprietà, particella n. 333; con altra proprietà, particella n. 288, 58; con strada vicinale e altre proprietà, particelle n. 54, 53, 314. Per la parte interna del terreno, l'unità confina con: con altra proprietà, particella n. 339; con stessa proprietà, particelle n. 344; con stessa proprietà, particelle n. 342;

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002);
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2 ; Foglio:31 Particella:334; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:338; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:340; Foglio:31 Particella:341; Foglio:31 Particella:342; Foglio:31 Particella:343.
Precedentemente l'immobile era censito sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 334, qualità SEMIN - ARBOR, classe 2, superficie catastale 34.710 mq, reddito dominicale: € 430,23, reddito agrario: € 304,75
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n. 1643.1/2002).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5 ; Foglio:31 Particella:293; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331 ; Foglio:31 Particella:332 ; Foglio:31 Particella:333 ; Foglio:31 Particella:335 ; Foglio:31 Particella:336 ;
Precedentemente l'immobile era censito sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 293, qualità SEMIN - ARBOR, classe 2, superficie catastale 57.200 mq, reddito dominicale: € 708,99, reddito agrario: € 502,20
- FRAZIONAMENTO del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 (n. 655.1/1996).
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:1 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:294 ;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Terreno 2.**Terreno agricolo sito in Valenza (AL) CAP: 15048 : Valenza, Strada per Solero, 39**

Note: Trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 342, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,65

Derivante da:

- Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 41315 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione nn.6343/4237 del 02/08/2022.

Confini:

Partendo da Nord ed in senso orario, il terreno confina: con stessa proprietà, particelle n. 344 e 377; con altra proprietà, particella n. 343; il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 119834 in atti dal 14/06/2002 (n. 2054.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:2 ; Foglio:31 Particella:334 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:337; Foglio:31 Particella:338; Foglio:31 Particella:339; Foglio:31 Particella:340 ; Foglio:31 Particella:341 ; Foglio:31 Particella:343.

Precedentemente l'immobile era censito sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 2, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.950 mq, reddito dominicale: € 12,09, reddito agrario: € 11,58

- TABELLA DI VARIAZIONE del 02/06/1997 Pratica n. 225789 in atti dal 21/08/2001 MOD 26 (n. 1115.1/1997); da vigneto a seminativo; - Impianto meccanografico del 20/06/1984

Precedentemente l'immobile era censito sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 3, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 1.950 mq, reddito dominicale: Lire 50.700, reddito agrario: Lire 30.225

- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Terreno 3.**Terreno agricolo sito in Valenza (AL) CAP: 15048 : Valenza, Strada per Solero, 39**

Note: Trattasi di Terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto**1/1 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Proprietà 1/1,Catasto Terreni:

- sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 332, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,12

Derivante da:

- Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 41315 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione nn.6343/4237 del 02/08/2022.

Confini:

Partendo da Nord ed in senso orario, il terreno confina: con stessa proprietà, particelle n. 377; con altra proprietà, particella n. 331; il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n. 1643.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5 ; Foglio:31 Particella:293 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331; Foglio:31 Particella:333; Foglio:31 Particella:334; Foglio:31 Particella:335 ; Foglio:31 Particella:336;

Precedentemente l'immobile era censito sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 5, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 16.820 mq, reddito dominicale: € 104,24, reddito agrario: € 99,90

- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno 4.**Terreno agricolo sito in Valenza (AL) CAP: 15048 : Valenza, Strada per Solero, 39**

Note: Trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 333, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7720 mq, reddito dominicale: € 47,84, reddito agrario: € 45,85

Derivante da:

- Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale IVALDI ALDO Sede VALENZA (AL) Repertorio n. 41315 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione nn.6343/4237 del 02/08/2022.

Confini:

Partendo da Nord ed in senso orario, il terreno confina: con stessa proprietà, particelle n. 377; con altra proprietà, particella n. 331; con la pubblica Strada Frescondino; con altre proprietà, particelle n. 57, 56; il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 61174 in atti dal 10/05/2002 (n. 1643.1/2002).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:5 ; Foglio:31 Particella:293 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:31 Particella:331; Foglio:31 Particella:332; Foglio:31 Particella:334; Foglio:31 Particella:335 ; Foglio:31 Particella:336 ;

Precedentemente l'immobile era censito sezione censuaria VALENZA, foglio 31, particella 5, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 16.820 mq, reddito dominicale: € 104,24, reddito agrario: € 99,90

- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Tutti i beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Valenza. Il contesto urbanistico è prevalentemente agricolo ed elemento sicuramente positivo è l'assenza di fonti inquinanti e la vicinanza alle principali arterie di collegamento della città. Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. E' composto da un'unità residenziale avente anche funzioni produttive connesse alle attività agricole, meglio descritta nello specifico, un ampio locale deposito e terreni agricoli adiacenti.

Allo stato attuale si fa presente che a livello comunale è stata prevista nella zona di edificazione del fabbricato un impianto a biogas. La situazione è ancora allo stato embrionale e non sono ancora stati approvati permessi o altro a livello particolareggiato esecutivo, tuttavia si fa presente che il Comune ha valutato questa opzione per la zona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Valenza, San Salvatore Monferrato, Alessandria.
Attrazioni paesaggistiche: Lomellina, Monferrato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato principale
Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Identificativo corpo: Fabbricato secondario
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Identificativo corpo: Terreno 1
Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Identificativo corpo: Terreno 2
Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Identificativo corpo: Terreno 3
Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Identificativo corpo: Terreno 4
Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Tutti i beni sopra citati risultano essere occupati dalla [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/05/2016 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza semestrale Registrato a Alessandria il 18/05/2016 ai nn.5350 serie 1T
Trascritto a Alessandria il 18/05/2016
Tipologia contratto: 30+30 anni, scadenza 16/03/2046

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA
contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GAZANZIA DI MUTUO;
A rogito di NOTAIO MARIANO LUCIANO in data 24/02/2011 ai nn. 142559/21570;
Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 28/02/2011 ai nn. 1370/261;
Importo ipoteca: € 1100.000,00; Importo capitale: € 550.000,00.

Note: L'ipoteca in oggetto comprende anche un altro fabbricato con relativo terreno non oggetto del presente procedimento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT SPA
contro [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 14/07/2011 ai nn. 902;
Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 21/07/2011 ai nn. 5449/971;



Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 3.218.828,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITATION SRL

contro ██████████; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO;

A rogito di UNEP TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 09/08/2022 ai nn. 3610/2022

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/09/2022 ai nn. 7423/5526.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON ESPLICITE

Identificativo corpo: Fabbricato principale

sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON ESPLICITE poiché non trattasi di Condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Identificativo corpo: Fabbricato secondario

sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON ESPLICITE poiché non trattasi di Condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno 1

Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON ESPLICITE poiché non trattasi di Condominio ma di terreno .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO.

Millesimi di proprietà: 1000/1000



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sul mappale n.337 è costituita una servitù di passaggio che permette dalla pubblica Via di arrivare alle unità immobiliari oggetto di provvedimento con particolare riferimento alla Particella n. 344.

Identificativo corpo: Terreno 2

Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Identificativo corpo: Terreno 3

Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Identificativo corpo: Terreno 4

Terreno agricolo sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: NO.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 25/07/2002

Titolare/Proprietaria attuale:

- Sig.ra [REDACTED]
proprietà 1/1 dal 25/07/2002 ad oggi (attuale proprietaria)
In forza di atto di compravendita
a rogito di NOTAIO IVALDI SERGIO, in data 25/07/2002, ai nn. 41315;
trascritto a VALENZA, in data 02/08/2002, ai nn. 6343/4237.

Note: la compravendita sopra citata fa riferimento ai subalterni n. 3 e 4 (già successivi ai precedenti 1 e 2 soppressi) delle unità immobiliari attualmente censite al Foglio n.31, Particella n. 344 Sub. 8 e 9, come già più sopra dettagliatamente specificato.

Anche l'ente Urbano sul quale sono edificati i fabbricati apparteneva al Sig. [REDACTED] fino al Tipo Mappale del 14/06/2002 Pratica n. 119845 che lo ha trasformato da fabbricato rurale ad



Ente Urbano (che non ha intestazione e pertanto non può essere separato dall'immobile costruito sopra). Il terreno è stato acquisito dalla Sig.ra [REDACTED] all'interno della compravendita dei fabbricati del 25/07/2002.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Titolare/Proprietario: precedente:

- Sig. [REDACTED] -
Comproprietario;
- Sig.ra [REDACTED];
proprietari ante ventennio al 27/08/1979 .
In forza di impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario precedente:

- Sig. [REDACTED]
- **Proprietario dal 27/08/1979 al 17/01/1994**
In forza di Testamento Olografo
a rogito di Mantica, in data 27/08/1979, ai nn. 3446;
registrato a Tortona, in data 26/02/1980, ai nn. 590/72.

Titolare/Proprietario precedente:

- Sig.ra [REDACTED]
- **Proprietaria dal 17/01/1994 al 05/06/1997**
In forza di Testamento Olografo
a rogito di Mantica, in data 27/08/1979, ai nn. 3446;
registrato a Tortona, in data 26/02/1980, ai nn. 590/72.

Titolare/Proprietario precedente:

- Sig. [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 25/07/2002
In forza di Atto
a rogito di CARNEVALE RICCI, in data 05/06/1997, ai nn. 13279;
registrato a TORTONA, in data 19/06/1997, ai nn. 739.

Titolare/Proprietaria attuale:

- Sig.ra [REDACTED]
proprietà 1/1 dal 25/07/2002 ad oggi (attuale proprietaria) .
In forza di atto di compravendita
a rogito di NOTAIO IVALDI SERGIO, in data 25/07/2022, ai nn. 41315;
trascritto a VALENZA, in data 02/08/2022, ai nn. 6343/4237.

Note: i passaggi di proprietà precedenti a quello tra il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], tutti effettuati oltre il ventennio preso in esame, si riferiscono a particelle catastali di terreni oggi soppresse e che hanno determinato quelli esistenti, dettagliatamente esplicitata nel capitolo precedente nelle variazioni catastali dei terreni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4



7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL) CAP: 15048 Valenza, Strada per Solero, 39

Numero pratica: 104/2002
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 108 del 10/02/2002
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato unifamiliare di civile abitazione
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 09/08/2002
Rilascio in data 10/12/2002 al n. di prot. 108
Abitabilità/agibilità in data 08/03/2007 al n. di prot. 10/07

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Terreno agricolo sito in Valenza (AL) CAP: 15048 Valenza, Strada per Solero, 39

Numero pratica: 62/2005
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di pozzo ad uso domestico
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/06/2005 al n. di prot.
Rilascio in data 13/09/2005 al n. di prot. 60

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL) CAP: 15048 Valenza, Strada per Solero, 39

Numero pratica: 191/2005
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria fabbricato secondario a destinazione locale di deposito
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 19/09/2005 al n. di prot. 191/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL) CAP: 15048 Valenza, Strada per Solero, 39

Numero pratica: 49/2006
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: Variante alla Concessione 108/2002
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 28/03/2006 al n. di prot. 9089
Abitabilità/agibilità in data 08/03/2007 al n. di prot. 10/07

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale



Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL),
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valenza (AL) CAP: 15048 : Valenza, Strada per Solero, 39**

Numero pratica: 10/2007

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 9532

Abitabilità/agibilità in data 08/03/2007 al n. di prot. 10

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL),

Numero pratica: 13/2016

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Intervento di ristrutturazione edificio residenziale mediante redistribuzione interna con recupero di porzione di sottotetto ai fini residenziali e recupero ai fini abitativi di volume rustico al pian

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 01/03/2016 al n. di prot. 4092

Rilascio in data 07/06/2016 al n. di prot. 16/16

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2016 al n. di prot. 16

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL), Strada per Solero, 39

Numero pratica: 16/2016

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: Agibilità di porzione di edificio residenziale a seguito di recupero sottotetto

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 19/10/2016 al n. di prot. 19699

Abitabilità/agibilità in data 06/12/2016 al n. di prot. 16

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Valenza (AL),

Numero pratica: 23/2017

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Opere interne

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/02/2017 al n. di prot. 23

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale



Si precisa ancora relativamente alle pratiche edilizie che, a seguito di accesso agli atti nel Comune di Valenza, sono state reperite inoltre pratiche presentate allo sportello SUAP per l'esercizio di attività sotto meglio descritte.

Pratica n. 116/2017

Richiedente: [REDACTED], sede in Valenza (AL) Strada per Solero, 39, nella persona della [REDACTED];

Oggetto: Avvio del procedimento automatizzato ex art. 5 DPR 160/2010 e s.m.i per SCIA AGRITURISMO, avvio procedimento in data 10/04/2017, Prot. generale 7557, 7646 e 7658.

Pratica n. 105/2018

Richiedente: [REDACTED], sede in Valenza (AL) Strada per Solero, 39, nella persona della [REDACTED];

Oggetto: Avvio del procedimento automatizzato ex art. 5 DPR 160/2010 e s.m.i per Segnalazione Variazione Attività Agriturismo, con aggiunta posti letto, avvio procedimento in data 27/03/2018, Prot. generale 5597, 7580.

Pratica n. 447/2019

Richiedente: [REDACTED], sede in Valenza (AL) Strada per Solero, 39, nella persona della [REDACTED];

Oggetto: Variazione attività agrituristica con Inizio Attività Didattica presso propria azienda, avvio procedimento in data 07/10/2019, Prot. generale 18210, Pratica non procedibile in quanto di competenza della Regione Piemonte secondo quanto emerso dalla documentazione agli atti.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Note sulla conformità edilizia:

Si riconferma quanto già più sopra descritto relativamente alla conformità catastale, ovvero che all'atto del sopralluogo peritale effettuato la destinazione d'uso nel complesso è rispettata e le planimetrie corrispondono alla destinazione dei luoghi e alle pratiche edilizie depositate in Comune.

Tuttavia è solo presente qualche leggera modifica di destinazione d'uso di qualche stanza, per esempio al piano terra, in uno dei due soggiorni è stata creata una cucina ed al posto della cucina, il vano è destinato a stileria, ma tutto ciò non influisce sulla regolarità catastale che si certifica.

Al piano secondo (sottotetto), non sono presenti tramezze e/o altre delimitazioni fisiche che certifichino la superficie con altezza interna maggiore di 1,50 ml ma l'ambiente risulta essere tutto libero. Anche questo tuttavia non è pregiudizievole, a parere dello scrivente, per la regolarità catastale dell'unità immobiliare

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia:

Si riconferma quanto già più sopra descritto relativamente alla conformità catastale, ovvero che all'atto del sopralluogo peritale effettuato la destinazione d'uso è rispettata e le planimetrie corrispondono alla destinazione dei luoghi e alle pratiche edilizie depositate in Comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Terreno agricolo

Note sulla conformità edilizia:

Trattandosi di terreni non è necessario confermare o meno la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Magazzini e locali di deposito [C2]

Terreni agricoli

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Variante n.50
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART.. 13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E. 1) In queste parti di territorio, destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati ecc.); - Impianti di dimensioni correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola, atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione; - La residenza rurale: l'abitazione dell'imprenditore Terreno agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, degli addetti, del custode a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola; - Tutte le attività che non contrastano con gli interessi dell'agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.;



- Recinzioni, relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati agricoli, eseguite con modalità e materiali tradizionali esclusivamente per le parti sui fronti strada, con reti metalliche eventualmente corredate di siepi per le rimanenti parti della pertinenza; - Casotti per il ricovero attrezzi, ammessi solo esclusivamente su fondi coltivati e di superficie non inferiore a 3.000 mq. e comunque non derivanti da lottizzazione o da frazionamenti successivi alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C.; questi manufatti dovranno avere superficie lorda massima di mq. 20,00 ed attenersi allo schema progettuale fornito dall'Amministrazione Comunale;
- Modeste attrezzature sportive ad esclusivo uso privato, nelle aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali, purché con questi interventi non vengano danneggiati i giardini e le alberature esistenti e non comportino murature di contenimento superiori a mt. 1,00.

2) Nelle aree destinate ad uso Terreno agricolo non sono ammesse, se non negli ambiti espressamente previsti cartograficamente, attività estrattive di cava e trasformazioni incompatibili con la destinazione agricola.

3) Nell'area produttiva agricola sono inoltre ammessi i seguenti interventi: A) Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (art. 8.1), la manutenzione straordinaria (art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (art.8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4) anche in ampliamento attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, nonché la nuova costruzione (art. 8.5) realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (art. 8.6), anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario. Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1500 mc. per azienda. Inoltre, negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (art. 8.4), nuova costruzione (art. 8.5) in



ampliamento con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (art. 8.7) e demolizione con ricostruzione (art. 8.6) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati. B) Per l'impianto di nuove aziende agricole è ammessa l'esecuzione di interventi di nuova costruzione (art. 8.5) in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

4) L'atto di assenso per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dai seguenti soggetti, singoli od associati:

a) 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) proprietari dei fondi ed altri aventi titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) 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 e integrazioni. Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

5) Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06/mq.;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc.0,05/mq.;

c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03/mq.;

d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02/mq.;

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;



f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc.0,001/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda. In ogni caso, la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare il volume di 1.500 mc.

6) La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, impianti, ecc., è subordinata al rispetto del rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

7) Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

8) E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.

9) Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale. La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata, sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

10) Il Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto. Nelle strutture non residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso -"una tantum"- un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente nel rispetto degli altri parametri dell'area agricola e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze. Sui fondi agricoli di almeno 10.000 mq., formati da una o più particelle catastali contermini e non derivanti da frazionamento successivo alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., qualora la proprietà non eserciti l'attività agricola a titolo principale, è ammessa la possibilità di costruire - una tantum - attrezzature connesse con l'attività agricola non superiori a 100 mq. di S.l.p. (comprese eventuali superfici interrate).L'atto di assenso comporta il vincolo "non aedificandi"



sull'intero fondo. E' consentita la realizzazione delle stalle di tipo non industriale alle seguenti distanze: - dal confine dell'area agricola rispetto alle aree residenziali: 400 mt.; - dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: mt. 100; - dalla residenza del proprietario o del conduttore: mt. 20,00. Si intende stalla non industriale quella che non supera i 100 capi bovini, 50 capi suini e 2.000 capi avicunicoli. In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio della concessione edilizia, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto.

11) In tutti gli edifici esistenti non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale alla data di approvazione del P.R.G. sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8.1 , 8.2 , 8.3 , 8.4 senza ampliamenti di sorta, nonché il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale (art. 8.8).

12) Negli edifici di cui al comma precedente, ma già destinati alla residenza alla stessa data, e privi di rustici, oltre ai tipi di intervento di cui all'art. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, anche l'ampliamento una tantum pari al 20% della superficie residenziale lorda esistente, con un minimo sempre garantito di 35 mq., purché eseguiti in adiacenza e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle volumetrie esistenti e purché non aumentino le unità immobiliari esistenti ne' determinino le condizioni per il potenziale insediamento di nuove unità. 12.1) Negli edifici rurali abbandonati o non più in uso all'agricoltura alla data di approvazione del P.R.G. è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale o ricettivo. Sono in tal caso ammessi ampliamenti nei rustici anche oltre i limiti di cui al comma precedente, al fine di assicurare l'organico recupero del rustico, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche. In tali casi l'ampliamento può determinare la formazione di una nuova unità immobiliare qualora la trasformazione sia finalizzata alla residenza. Nei rustici esistenti dovranno essere inoltre ricavati i locali per ricovero autoveicoli di cui alla L. n. 122/89 . Soltanto in carenza o assenza delle superfici a rustico a ciò necessarie e' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

13) Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano a quei manufatti esistenti non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale aventi caratteristiche tipologiche non definite ed incerte, caratteristiche edilizie ed abitative



precarie ed incomplete, ai ruderi, a tettoie e depositi vari, ancorché censiti a catasto e/o condonati. Per tali manufatti, qualora in uso, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt. 8.1 e 8.2), risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) senza ampliamento, che dovranno migliorarne le qualità funzionali e di corretto e decoroso inserimento nel contesto paesaggistico circostante. A tal fine, qualora gli interventi di ristrutturazione comportino la demolizione ed il rifacimento dell'edificio ai sensi del primo comma dell'Art. 8.4, l'Amministrazione Comunale può imporre lo spostamento del fabbricato in sito più idoneo all'interno del lotto in proprietà.

14) Negli edifici destinati alla residenza rurale, è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione dell'attività agricola per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.

15) Nelle aree E1, aree agricole periurbane, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle generalmente stabilite per le zone "E" con le eccezioni che seguono. In tali aree sono escluse le nuove costruzioni, se non per l'ampliamento delle costruzioni esistenti nella misura (20%) e nei termini definiti ai commi precedenti, nonché modesti impianti sportivi scoperti sempre nel rispetto delle prescrizioni dettate dai commi precedenti. In particolare, nell'area "E1A", sono esclusi gli allevamenti di bestiame a carattere industriale ed in particolar modo l'allevamento dei suini. In tale area, il parcheggio pubblico previsto dal P.R.G. in adiacenza alla zona B12, potrà essere realizzato -tramite convenzionamento- da soggetti privati, che potranno realizzare le superfici sottostanti ad autorimesse private al servizio degli insediamenti residenziali. La convenzione disciplinerà le modalità e le condizioni per la dismissione e la realizzazione del parcheggio pubblico a cielo aperto.

16) I rustici realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale, possono essere recuperati a scopo residenziale qualora in possesso dei requisiti previsti dalle norme per il recupero funzionale dei rustici di cui



	alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9, con l'esclusione dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Si rimanda tuttavia per maggior precisione alle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sono presenti servitù di passaggio
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Variabile a seconda della tipologia di destinazione del Terreno come meglio specificato nelle norme Tecniche di Attuazione.
Rapporto di copertura:	Non esplicitato
Altezza massima ammessa:	Non esplicitata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Per la destinazione non è possibile edificare altra cubatura, tuttavia come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione diverso potrebbe essere il discorso qualora variasse la destinazione d'uso in azienda agricola. Al momento, in questa sede, non è possibile ipotizzare cubature eventuali e potenze edificatorie.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato principale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato secondario

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 3

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **Fabbricato principale**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso con fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e circostanti appezzamenti di terreni agricoli.

Il complesso è costituito da n. 2 fabbricati liberi su quattro lati, più uno di altra proprietà non facente parte della presente esecuzione immobiliare, con destinazione residenziale/turistico-ricettiva (sub.9), locale deposito attrezzi e legnaia (sub.8) e lotti di terreno adiacenti con destinazione di colture arboree e frutteto il tutto facente un unico corpo e recintato in tutto il suo perimetro. Sono altresì compresi nel complesso n. 2 pozzi, uno dei quali ad uso domestico.

I fabbricati, unitamente a tutto il sedime circostante, ad oggi rappresentano un'unica attività e hanno



destinazione "Bed and Breakfast" con n. 3 camere (unità abitative) con accesso indipendente destinate all'affitto.

I due fabbricati oggetto di esecuzione insistono sul mappale 344, il quale terreno di sedime e pertinenze è di mq. 3.780,00 catastali, di cui mq. 458,00 circa di sedime (subb.8 e 9) e mq. 3.322,00 circa di cortile e viabilità interna dello stesso mappale sul quale è presente anche un pozzo. Dalla cartografia catastale si chiarisce che la stessa particella 344 risulta circoscritta da altri lotti di terreno adiacenti ed in particolare, sul mappale n.337, è costituita una servitù di passaggio che dalla pubblica Via giunge alle unità immobiliari oggetto di relazione peritale.

All'interno della proprietà è presente un fabbricato censito al Foglio n. 31 Particella 4 e n. 2 terreni (Foglio 31 Particelle n. 339 e 343) che non fanno parte della procedura in oggetto in quanto appartenenti ad altri intestatari diversi dalla Debitrice Esproprianda. Questa proprietà non è delimitata internamente e ha una servitù attiva di passaggio sulla particella n. 337.

Entrando nello specifico del fabbricato principale, l'unità immobiliare di costruzione ante 1967 e con ultima ristrutturazione nel 2016, è elevato su tre piani f.t. di seguito meglio descritti.

A piano terreno e distintamente la superficie abitabile, attualmente è diviso in due zone di cui, in una è presente una cosiddetta zona comune con un ingresso su soggiorno, un altro soggiorno con cucina, una zona privata legata all'attività con un bagno, una lavanderia, una stireria ed un disimpegno, oltre ad ampio deposito avente doppio accesso dall'esterno e accesso comunicante con la cucina.

L'altra zona è rappresentata da una camera oggetto di affitto. La tipologia della stanze è caratterizzata da un ingresso su ampia camera, un'altra zona retrostante la camera denominata catastalmente camera ed un bagno.

La superficie commerciale di tutta la zona abitabile a piano terra è pari a 215,00 mq circa.

Inoltre è presente un locale deposito di superficie commerciale pari a 68,50 mq circa, un locale tecnico di superficie commerciale pari a 15,50 mq circa, un portico di superficie commerciale pari a 54,50 mq circa ed un vano scala esterno a cielo coperto, a servizio del piano superiore, di superficie commerciale pari a 25,50 mq circa

A piano primo, specificatamente alla zona abitabile, questa è di superficie commerciale pari a mq. 118,00 circa e sono presenti: un ingresso su disimpegno, due camere di cui una con angolo cottura e scala di collegamento con il piano superiore e due bagni collegati ad una unica camera. E' presente inoltre, un ampio portico di superficie commerciale pari a 180,00 mq circa ed un balcone coperto di superficie commerciale pari a 14,00 mq circa.

A piano secondo, la mansarda è di superficie commerciale totale pari a mq. 118,00 circa di cui solo 25,00 mq abitabili. Attualmente tutto il piano è adibito a camera con un bagno ed un balcone coperto di circa 3,50 mq di superficie commerciale. La superficie abitabile rispetto a quella non abitabile per legge non è delimitata ma al piano mansardato/sottotetto è presente un unico ampio locale oltre alla delimitazione del bagno.

Le caratteristiche costruttive e le finiture sono sicuramente di buon effetto estetico e di recente ristrutturazione. Sia le zone comuni che quelle private (camere da affittare) sono state realizzate utilizzando prodotti sicuramente ricercati che ne accrescono sia la qualità estetica che funzionale.

Superficie complessiva di circa mq **812,50**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39 della Strada per Solero (Strada per San Salvatore);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 piano terra, 2,70 piano secondo e Hmedia 2,00 piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta complessivamente in buono stato generale di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: Le inferriate in ferro sono presenti a piano terreno e secondo
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non rilevata condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non rilevata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Riferimento al locale deposito
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: Fino a 2 metri di altezza
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	Presente con sensori sia di movimento esterni che di collegamento sui serramenti.
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Elettrico	tipologia: con cavi a vista in apposite canaline Riferito limitatamente a: Riferimento al locale deposito
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Note	L'impianto elettrico è completamente sotto traccia , per quanto possibile constare visivamente è a norma, così come si evince dalle certificazioni che sono state estratte dal Comune.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto elettrico è completamente sotto traccia , per quanto possibile constare visivamente è a norma così come si evince dalle certificazioni che sono state estratte dal Comune.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Presenza di estintori all'interno delle unità affittate.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari;
- la superficie della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie del vano scala esterno a cielo coperto viene computata su un piano in ragione del 15%;
- la superficie del terrazzo/balcone coperto a piano primo e secondo è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del portico a piano terra e primo è conteggiata in ragione del 35%;
- la superficie del locale tecnico a piano terra è conteggiata in ragione del 15%;
- la superficie del locale deposito a piano terra è conteggiata in ragione del 35%;
- il terreno di pertinenza (Ente Urbano Foglio 31 Mappale 344) non è esplicitato sia per quanto attiene la determinazione numerica sia per la quantificazione unitaria ma concorre implicitamente alla determinazione del valore del bene.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione a piano terra	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
Vano scala esterno a cielo coperto piano terra	sup lorda di pavimento	25,50	0,15	3,83
Locale tecnico a piano terra	sup lorda di pavimento	15,50	0,15	2,33
Portico a piano terra	sup lorda di pavimento	54,50	0,35	19,08
Locale deposito a piano terra	sup lorda di pavimento	68,50	0,35	23,98
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
Portico a piano primo	sup lorda di pavimento	180,00	0,35	63,00
Balcone coperto	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Abitazione a piano secondo	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Superficie non abitabile piano secondo	sup lorda di pavimento	93,00	0,35	32,55
Balcone coperto a piano secondo	sup lorda di pavimento	3,50	0,25	0,88
		812,50		507,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2022

Zona: Valenza (AL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Fabbricato secondario**

Si rimanda per la descrizione sommaria a quanto esposto in descrizione del Corpo n. 1 – Fabbricato Principale.

Entrando nello specifico del fabbricato secondario, l'unità immobiliare di costruzione ante 1967 e con ultima ristrutturazione nel 2005, è a destinazione per metà a deposito attrezzi e per metà a legnaia.

In quest'ultima sono presenti due ripostigli. Pertanto, la superficie commerciale del fabbricato secondario è pari a 79,00 mq circa.

Ha finitura molto simile a quella del fabbricato principale, con pavimento in battuto di cemento e manutenzione buona nel complesso.



Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39 della Strada per Solero (Strada per San Salvatore);

ha un'altezza utile interna di circa m. Hmedia 3,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta complessivamente in buono stato generale di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Le inferriate in ferro sono presenti a piano terreno e secondo

Manto di copertura materiale: **coppi** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come



riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato secondario	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
		79,00		79,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2022

Zona: Valenza (AL)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Locale deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 325

Valore di mercato max (€/mq): 485

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno 1**

Il terreno oggetto della presente descrizione identificato al Foglio 31, mappale 337, fa parte di un complesso destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole e circostanti appezzamenti di terreni agricoli.

Entrando nello specifico del terreno in oggetto, si nota dalla cartografia catastale come lo stesso circoscrive al suo interno il complesso sopra descritto e risulta di superficie catastale pari a 30.810,00 mq prevalentemente pianeggianti con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti.

Il mappale confina, a nord ed a nord ovest, con la Pubblica Strada per Solero, al civico 39 dove vi è l'accesso principale al complesso e con una strada sterrata vicinale (dalla Strada per Solero) dove vi è un accesso secondario.

Questi due accessi, da rogito e rappresentazione in mappa catastale, risultano essere anche due servitù di passaggio poiché, attraversando il terreno si giunge: dall'accesso principale alle unità oggetto di relazione peritale e dall'accesso secondario all'unità e terreno di altra proprietà.

Si precisa ancora, come già più sopra esposto, che all'interno della proprietà circoscritta è presente una unità immobiliare censita al Foglio 31 Particella n. 4 nonché terreni censiti al Foglio 31, Particelle n. 339 e 343 che sono di proprietà differenti rispetto alla Debitrice Esproprianda e che non rientrano nella procedura in oggetto; tuttavia questi terreni e il fabbricato non hanno una delimitazione fisica.

Superficie complessiva di circa mq **30.810,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie Prato e piantumazioni arboree e frutteti

Colture erbacee 1

Colture arboree 1

Selviculture 0



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta complessivamente in buono stato generale di manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo delle superfici del terreno in oggetto, si è fatto esclusivo riferimento ai dati riportati nelle visure ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, provvedendo comunque a verificare graficamente sulle mappe catastali l'attendibilità delle stesse superfici.

Nel caso in oggetto, trattandosi di terreno che risulta essere in parte destinato a prato e strade in ghiaia di avvicinamento al fabbricato ed in parte destinato a frutteto, la superficie è stata suddivisa in due parti uguali e successivamente verrà effettuata una valutazione separata a seconda della destinazione attuale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno destinato a prato	sup reale lorda	15.405,00	1	15.405,00
Terreno destinato a frutteto	sup reale lorda	15.405,00	1	15.405,00
		30.810,00		30.810,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Valenza (AL)

Tipo di destinazione:

Tipologia: Frutteto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min prato (€/mq): 0,858

Valore di mercato max frutteto (€/mq): 3,01

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno 2**

Il terreno oggetto della presente descrizione identificato al Foglio 31, mappale 342, fa parte di un complesso destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole e circostanti appezzamenti di terreni agricoli.

Entrando nello specifico del terreno in oggetto, risulta di superficie catastale pari a 110,00 mq, un piccolo appezzamento triangolare entro il complesso sopra descritto, confinante in parte con la stessa proprietà ed in parte con altra proprietà, con inclinazione verso sud e con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

il terreno risulta di forma Triangolare ed orografia Pianeggiante / Inclinato verso sud

Sistemazioni agrarie Prato e piantumazioni arboree e frutteti

Colture erbacee 1

Colture arboree 1

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta complessivamente in buono stato generale di



manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo delle superfici del terreno in oggetto, si è fatto esclusivo riferimento ai dati riportati nelle visure ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, provvedendo comunque a verificare graficamente sulle mappe catastali l'attendibilità delle stesse superfici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Valenza (AL)

Tipo di destinazione:

Tipologia: Prato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min prato (€/mq): 0,858

Valore di mercato max prato (€/mq): 0,858

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno 3**

Il terreno oggetto della presente descrizione identificato al Foglio 31, mappale 332, fa parte di un complesso destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole e circostanti appezzamenti di terreni agricoli.

Entrando nello specifico del terreno in oggetto, risulta di superficie catastale pari a 20,00 mq, un piccolo appezzamento quadrilatero entro il complesso sopra descritto, confinante in parte con la stessa proprietà ed in parte con altra proprietà, con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti.

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatero ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie Prato e piantumazioni arboree e frutteti

Colture erbacee 1

Colture arboree 1

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta complessivamente in buono stato generale di manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo delle superfici del terreno in oggetto, si è fatto esclusivo riferimento ai dati riportati nelle visure ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, provvedendo comunque a verificare graficamente sulle mappe catastali l'attendibilità delle stesse superfici.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Valenza (AL)

Tipo di destinazione:

Tipologia: Prato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min prato (€/mq): 0,858

Valore di mercato max prato (€/mq): 0,858

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno 4**

Il terreno oggetto della presente descrizione identificato al Foglio 31, mappale 332, fa parte di un complesso destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole e circostanti appezzamenti di terreni agricoli

Entrando nello specifico del terreno in oggetto, risulta di superficie catastale pari a 7.720,00 mq, un appezzamento trapezoidale entro il complesso sopra descritto, confinante da un lato con la stessa proprietà, con due lati altre proprietà ed un altro lato con la pubblica Strada Frescondino, sul quale vi è un accesso direttamente dalla stessa.

Il mappale presenta caratteristiche morfologiche diverse dagli altri, in quanto risulta collinare, esposto totalmente verso sud e con destinazione a prato e piantumazioni arboree e frutteti.

E' presente inoltre, uno dei due pozzi, ad uso domestico e realizzato nel 2005 come dimostrano le pratiche edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **7.720,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia Collinare

Sistemazioni agrarie Prato e piantumazioni arboree e frutteti

Colture erbacee 1

Colture arboree 1

Selviculture 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta complessivamente in buono stato generale di manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo delle superfici del terreno in oggetto, si è fatto esclusivo riferimento ai dati riportati nelle visure ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, provvedendo comunque a verificare graficamente sulle mappe catastali l'attendibilità delle stesse superfici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	7.720,00	1,00	7.720,00
		7.720,00		7.720,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Valenza (AL)

Tipo di destinazione:

Tipologia: Frutteto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min frutteto (€/mq): 3,01

Valore di mercato max frutteto (€/mq): 3,01

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica (e, nel caso specifico, la necessaria revisione di alcuni impianti);
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

Per la determinazione del valore attribuibile al terreno facente parte del Lotto, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica,
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità.

Nella valutazione unitaria dei corpi, sia essi fabbricati oppure terreni, lo scrivente ha tenuto conto, oltre a tutto ciò che è sopra menzionato, anche alla presenza all'interno della proprietà di un fabbricato e di due terreni di altra proprietà non delimitati, sia del contratto di affitto allo stato vigente molto lungo. Relativamente ai terreni si tiene conto che i frutteti sono ancora di piccolo fusto e pertanto il prezzo unitario è stato leggermente rivalutato al ribasso.

Tutti questi elementi hanno ovviamente determinato un deprezzamento del bene.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Valenza;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
 Uffici del registro di Alessandria;
 Ufficio tecnico di Valenza;
 Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato principale. Fabbricati per attività agricole [D10]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a piano terra	215,00	€ 950,00	€ 204.250,00
Vano scala esterno a cielo coperto piano terra	3,83	€ 950,00	€ 3.638,50
Locale tecnico a piano terra	2,33	€ 950,00	€ 2.213,50
Portico a piano terra	19,08	€ 950,00	€ 18.126,00
Locale deposito a piano terra	23,98	€ 950,00	€ 22.781,00
Abitazione piano primo	118,00	€ 950,00	€ 112.100,00
Portico a piano primo	63,00	€ 950,00	€ 59.850,00
Balcone coperto	3,50	€ 950,00	€ 3.325,00
Abitazione a piano secondo	25,00	€ 950,00	€ 23.750,00
Superficie non abitabile piano secondo	32,55	€ 950,00	€ 30.922,50
Balcone coperto a piano secondo	0,88	€ 950,00	€ 836,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 481.792,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 350.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo considerando il canone di affitto annuo pari ad Euro 5.000,00 e un saggio di capitalizzazione del 1,5%			€ 333.333,33
Valore corpo (€ 481.792,50 + € 350.000,00 + € 333.333,33)/3 =			€ 388.375,28
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 388.375,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 388.375,28

Fabbricato secondario. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato secondario	79,00	€ 350,00	€ 27.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.675,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Valore corpo (€ 27.650,00 + € 25.000,00)/2 =			€ 26.325,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.325,00



Terreno 1. Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno destinato a prato	15.405,00	€ 1,00	€ 15.405,00
Terreno destinato a frutteto	15.405,00	€ 2,00	€ 30.810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.215,00
Valore corpo			€ 46.215,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.215,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.215,00

Terreno 2. Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	110,00	€ 1,00	€ 110,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110,00
Valore corpo			€ 110,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110,00

Terreno 3. Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	20,00	€ 1,00	€ 20,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20,00
Valore corpo			€ 20,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20,00

Terreno 4. Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	7.720,00	€ 2,00	€ 15.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.440,00
Valore corpo			€ 15.440,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.440,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato principale	Fabbricati per attività agricole [D10]	507,15	€ 388.375,28	€ 388.375,28
Fabbricato secondario	Magazzini e locali di deposito [C2]	79,00	€ 26.325,00	€ 26.325,00
Terreno 1	Terreno agricolo	30.810,00	€ 46.215,00	€ 46.215,00
Terreno 2	Terreno agricolo	110,00	€ 110,00	€ 110,00
Terreno 3	Terreno agricolo	20,00	€ 20,00	€ 20,00
Terreno 4	Terreno agricolo	7.720,00	€ 15.440,00	€ 15.440,00
TOTALE			€ 476.485,28	€ 476.485,28

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 95.297,06
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 381.188,22
Arrotondamento (-)	- € 188,22
Totale	€ 381.000,00
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Trecentoottantunomila/00	

Data generazione:
31-01-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso

