

gian maria castellani, ingegnere  
via marconi 37 – novi ligure (al)  
tel 0143/741389 - fax 0143/768383  
e-mail: gmcastellani@gmail.com  
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu  
cf CST GMR 77R25 F965O  
p.iva 02093490064

---

## **Tribunale di Alessandria**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **49/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2025 ORE 11.45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001 - Resort turistico/agriturismo**

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Studio in:**

**Email:**

**Pec:**

Ing. Gian Maria Castellani

CSTGMR77R25F965O

Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure

[gmcastellani@gmail.com](mailto:gmcastellani@gmail.com)

[gianmaria.castellani@ingpec.eu](mailto:gianmaria.castellani@ingpec.eu)

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

OMISSIS, foglio 9, particella 324, subalterno 9, indirizzo REGIONE PIAMPODAZZA n. 5, piano T-1-2, comune MONTECHIARO D'ACQUI, categoria D/10, rendita € 10.418,00

**Corpo:** Alloggio custode

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS, foglio 9, particella 324, subalterno 7, indirizzo REGIONE PIAMPODAZZA n. 5, piano T-1, comune MONTECHIARO D'ACQUI, categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie 105 mq, rendita Euro 142,80

**Corpo:** Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, foglio 9, particella 324, subalterno 8, indirizzo REGIONE PIAMPODAZZA n. 5, piano T, comune MONTECHIARO D'ACQUI, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 44 mq, rendita Euro 65,07

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 15, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2210 mq, reddito dominicale: Euro 1,48, reddito agrario: Euro 0,23,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 17, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: Euro 0,44, reddito agrario: Euro 0,05,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 37, qualità porzione AA PRATO, classe 1, superficie catastale 2400 mq, reddito dominicale: Euro 15,49, reddito agrario: Euro 11,78, porzione AB BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 720 mq, reddito dominicale: Euro 0,30, reddito agrario: Euro 0,04,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 38, qualità porzione AA PRATO, classe 1, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale: Euro 1,94, reddito agrario: Euro 1,47, porzione AB BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: Euro 0,08, reddito agrario: Euro 0,01,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 39, qualità SEMI-NATIVO, classe 3, superficie catastale 730 mq, reddito dominicale: Euro 3,58, reddito agrario: Euro 3,39,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 40

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 40, qualità IN-COLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 7320 mq, reddito dominicale: Euro 0,38, reddito agrario: Euro 0,38,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 172

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 172, qualità SEMI-NATIVO, classe 5, superficie catastale 8820 mq, reddito dominicale: Euro 15,94, reddito agrario: Euro 15,94,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 174

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 174, qualità SEMI-NATIVO, classe 5, superficie catastale 1990 mq, reddito dominicale: Euro 3,60, reddito agrario: Euro 3,60,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 175

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 175, qualità porzione AA PRATO, classe 1, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: Euro 6,46, reddito agrario: Euro 4,91, porzione AB SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 8550 mq, reddito dominicale: Euro 15,45, reddito agrario: Euro 15,45,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 328

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 328, qualità IN-COLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 3415 mq, reddito dominicale: Euro 0,18, reddito agrario: Euro 0,18,

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 330

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI foglio 9, particella 330, qualità PRATO, classe 1, superficie catastale 14321 mq, reddito dominicale: Euro 92,45, reddito agrario: Euro 70,26,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

**Libero**

**Corpo:** Alloggio custode

**Libero**

**Corpo:** Autorimessa

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 40

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 172

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 174

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 175

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 328

**Libero**

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 330

**Libero**

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Alloggio custode

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 40

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 172

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 174

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 175

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 328

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 330

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Alloggio custode

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 40

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 172

Comproprietari: Nessuno  
**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 174  
Comproprietari: Nessuno  
**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 175  
Comproprietari: Nessuno  
**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 328  
Comproprietari: Nessuno  
**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 330  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Alloggio custode  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 40  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 172  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 174  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 175  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 328  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 330  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Alloggio custode

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 40

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 172

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 174

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 175

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 328

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 330

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Regione Piampodazza n. 5 - Montechiaro D'ACQUI (AL) - 15010

**Lotto:** 001 - Resort turistico/agriturismo

**Valore complessivo intero arrotondato:** € 850.000,00

Beni in **Montechiaro D'ACQUI (AL)**  
Regione Piampodazza n. 5

**Lotto: 001 - Resort turistico/agriturismo**

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

Data di presentazione: 06-03-2025

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 324, subalterno 9, indirizzo REGIONE PIAMPODAZZA n. 5, piano T-1-2, comune MONTECHIARO D'ACQUI, categoria D/10, rendita € 10.418,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2014 Pratica n. AL0081802 in atti dal 30/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26672.1/2014) AMPLIAMENTO del 08/05/2013 Pratica n. AL0072951 in atti dal 08/05/2013 AMPLIAMENTO (n. 10458.1/2013) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012 Pratica n. AL0181931 in atti dal 08/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11856.1/2012) VARIAZIONE del 10/08/2011 Pratica n. AL0270377 in atti dal 10/08/2011 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 65820.1/2011)

Confini: mappale 324 sub. 7-8, mappali 330-328-174-15

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, in particolare: a piano terra, lieve traslazione di alcune tramezzature all'interno dei servizi igienici, chiusura del collegamento dell'ufficio con i locali del sub. 7, restringimento della apertura di una finestra della cucina, presenza di una tramezzatura all'interno del locale destinato a centrale termica-lavanderia per la formazione di un locale a deposito, differente realizzazione della muratura esterna in corrispondenza dello spazio esterno dal quale si accede allo spogliatoio e alla centrale termica di minori dimensioni, lievi inesattezze grafiche dello spessore di alcune murature. Si segnala inoltre la presenza di tramezze in pannelli sandwich a formazione di locali di collegamento tra il corpo principale del fabbricato, in corrispondenza della cucina, e il fabbricato adibito a centrali termiche e autorimessa. Tali locali non risultano autorizzati con alcun titolo abilitativo e non sanabili e andranno pertanto rimossi. A piano primo si segnalano lievi inesattezze grafiche nell'allineamento di alcune pareti, la chiusura di due nicchie rappresentate in due camere, la chiusura di una delle due porte dell'ascensore, l'assenza di alcuni gradini di collegamento tra il disimpegno in corrispondenza della scala principale e il corridoio di distribuzione alle camere, e infine, la mancanza di rappresentazione della tettoia in legno a copertura della terrazza. Per quanto riguarda l'alloggio del custode (di fatto spogliatoio della piscina), si riscontra che la posizione in mappa come prevista



a progetto risulta differente rispetto alla posizione reale se ne prevede la rimozione  
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e Pregeo (Tipo Mappale)  
Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica e rimozione casetta prefabbricata  
Spese tecniche e diritti catastali: € 2.500,00  
Oneri Totali: **€ 2.500,00**  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Alloggio custode.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 324, subalterno 7, indirizzo REGIONE PIAMPODAZZA n. 5, piano T-1, comune MONTECHIARO D'ACQUI, categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie 105 mq, rendita Euro 142,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 28/05/2014 Pratica n. AL0107380 in atti dal 28/05/2014 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 40243.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012 Pratica n. AL0181931 in atti dal 08/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11856.1/2012) VARIAZIONE del 10/08/2011 Pratica n. AL0270377 in atti dal 10/08/2011 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 65820.1/2011)

Confini: mappale 324 sub. 9

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, in particolare si segnala a piano primo una lieve traslazione della finestra della lavanderia (catastalmente indicato come ripostiglio) e un soppalco utilizzato come camera da letto accessibile tramite scaletta in legno, ricavato nella camera a piano primo. Tale soppalco andrà dismesso in quanto non possiede le altezze necessarie per definirsi quale locale abitabile, oltre ad essere privo di finestre. E' inoltre presente una tramezza in legno per la formazione di un piccolo disimpegno tra lavanderia e camera da letto.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 324, subalterno 8, indirizzo REGIONE PIAMPODAZZA n. 5, piano T, comune MONTECHIARO D'ACQUI, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie 44 mq, rendita Euro 65,07

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 28/05/2014 Pratica n. AL0107380 in atti dal 28/05/2014 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 40243.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2012 Pratica n. AL0181931 in atti dal 08/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11856.1/2012) VARIAZIONE del 10/08/2011 Pratica n. AL0270377 in atti dal 10/08/2011 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 65820.1/2011)

Confini: mappale 324 sub. 9

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un divisorio removibile in rete metallica nella parte terminale del locale a formazione di una sorta di locale tecnico nel quale sono collocate parti di impianto relative al fotovoltaico presente sulla copertura del fabbricato

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 15.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 15, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 2210 mq, reddito dominicale: Euro 1,48, reddito agrario: Euro 0,23

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 5, 155, 156, 7, 157, 16, 330, 324, 174

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 17.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 17, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: Euro 0,44, reddito agrario: Euro 0,05

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1991 Pratica n.

AL0323873 in atti dal 27/08/2007 II SUCC OMISSIS (n. 9317.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE

del 15/02/2001 Pratica n. 47790 in atti dal 15/02/2001 (n. 2169.1/1995) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 330, 35, 34, 328

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 37.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 37, qualità porzione AA PRATO, classe 1, superficie catastale 2400 mq, reddito dominicale: Euro 15,49, reddito agrario: Euro 11,78, porzione AB BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie 720 mq, Redito Dominicale Euro 0,30, Redito Agrario Euro 0,04

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1991 Pratica n. AL0323873 in atti dal 27/08/2007 II SUCC OMISSIS (n. 9317.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0118064 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37735.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 15/02/2001 Pratica n. 47790 in atti dal 15/02/2001 (n. 2169.1/1995) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 330, 35, 34, 328

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 38.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 38, qualità porzione AA PRATO, classe 1, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale: Euro 1,94, reddito agrario: Euro 1,47, porzione AB BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie 190 mq, Redito Dominicale Euro 0,08, Redito Agrario Euro 0,01

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1991 Pratica n. AL0323873 in atti dal 27/08/2007 II SUCC OMISSIS (n. 9317.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0118065 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37736.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 15/02/2001 Pratica n. 47790 in atti dal 15/02/2001 (n. 2169.1/1995) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 40, 175

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 39.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 39, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 730 mq, reddito dominicale: Euro 3,58, reddito agrario: Euro 3,39

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. AL0467520 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 98472.1/2007) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1991 Pratica n. AL0323873 in atti dal 27/08/2007 II SUCC OMISSIS (n. 9317.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0118066 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37737.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 15/02/2001 Pratica n. 47790 in atti dal 15/02/2001 (n. 2169.1/1995) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 40, 175

Si precisa che la coltura del mappale non è a seminativo ma a bosco ceduo  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 40.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 40, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 7320 mq, reddito dominicale: Euro 0,38, reddito agrario: Euro 0,38

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 16, 41, 290, 289, 226, 212, 175, 39, 38, 330

Si precisa che la coltura del mappale non è a incolto produttivo ma a bosco ceduo  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 172.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 172, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 8820 mq, reddito dominicale: Euro 15,94, reddito agrario: Euro 15,94

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 5, 328, 34, 31, 162, 11, 154

Si precisa che la coltura del mappale non è a seminativo ma a bosco ceduo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 174.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 174, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 1990 mq, reddito dominicale: Euro 3,60, reddito agrario: Euro 3,60

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 15, 324, 328, 5

Si precisa che la coltura del mappale non è a seminativo ma a bosco ceduo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 175.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 175, qualità porzione AA PRATO, classe 1, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: Euro 6,46, reddito agrario: Euro 4,91, porzione AB SEMINATIVO, Classe 5, Superficie 8550 mq, Redito Dominicale Euro 15,45, Redito Agrario Euro 15,45

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1991 Pratica n.

AL0323873 in atti dal 27/08/2007 II SUCC OMISSIS (n. 9317.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE

del 09/03/2007 Pratica n. AL0118089 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37756.1/2007) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 40, 38, 39, 214, 35, 330, 37

Si precisa che la coltura del mappale non è a seminativo ma a bosco ceduo e prato  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 328.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 328, qualità INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, superficie catastale 3415 mq, reddito dominicale: Euro 0,18, reddito agrario: Euro 0,18

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 29/06/2011 Pratica n. AL0237059 in atti dal 29/06/2011 presentato il 28/06/2011 (n. 237059.1/2011) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 174, 324, 330, 17, 34, 172, 5

Si precisa che la coltura del mappale non è a incolto produttivo ma a bosco ceduo  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 330.**

**agricolo sito in Regione Piampodazza n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTECHIARO D'ACQUI, foglio 9, particella 330, qualità PRATO, classe 1, superficie catastale 14321 mq, reddito dominicale: Euro 92,45, reddito agrario: Euro 70,26

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 29/06/2011 Pratica n. AL0237059 in atti dal 29/06/2011 presentato il 28/06/2011 (n. 237059.1/2011) Tipo Mappale del 29/01/2008 Pratica n. AL0025793 in atti dal 29/01/2008 (n. 25793.1/2008) TABELLA DI VARIAZIONE del 16/01/2008 Pratica n. AL0020994 in atti dal 23/01/2008 (n. 12914.1/2008) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/1991 Pratica n. AL0323873 in atti dal 27/08/2007 II SUCC OMISSIS (n. 9317.1/2007) TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AL0118063 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37734.1/2007) Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 9, mappali 15, 16, 40, 175, 37, 35, 17, 328, 324

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si precisa che il mappale è in parte a prato e in parte a posteggio dell'attività agrituristica. Sull'area è presente un casotto in legno che dovrà essere rimosso.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di Resort agrituristico posto in area agricola collinare in posizione periferica rispetto agli agglomerati di Montechiaro D'ACQUI (Montechiaro Piana e Montechiaro Alto).

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** non rilevanti

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, ristorante, posta, Montechiaro Piana (sufficiente), uffici comunali Montechiaro Alto (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Acqui Terme

**Attrazioni paesaggistiche:** Paesaggi dell'Appennino Ligure e Langhe

**Attrazioni storiche:** Castello Montechiaro D'ACQUI, Parrocchiale di San Giorgio, Santuario della Carpeneta

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Montechiaro Denice 1,2 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

**Fabbricati per attività agricole [D10]** sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Alloggio custode

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 15

agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 17

agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 37

agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 38

agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5

Libero

**Identificativo corpo:** Terreno Fg. 9 mappale 39

**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 40**  
**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 172**  
**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 174**  
**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 175**  
**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 328**  
**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno Fg. 9 mappale 330**  
**agricolo sito in Montechiaro D'ACQUI (AL), Regione Piampodazza n. 5**  
**Libero**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 03/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.440.000,00; Importo capitale: € 800.000,00; Note: E' PRESENTE ANNOTAZIONE presentata il 18/11/2011 Servizio di P.I. di ACQUI TERME ai NN OMISSIS per EROGAZIONE A SALDO Si precisa che relativamente ai fabbricati risultano ancora indicati i dati catastali dei beni prima dell'intervento edilizio oggi map. 324 sub. 7-8-9.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 21/02/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 04/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: Si precisa che tra gli immobili l'agriturismo è ancora indicato quale sub 6 poi variato a sub 9.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutti i corpi costituenti il lotto di vendita

**- Altra limitazione:**



Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 22/01/2010 ai nn. OMISSIS; Originariamente sui mappali del fg 9 particelle 324 sub 2-3-4-5 e particella 325 poi variati. Si rimanda alla nota di trascrizione del vincolo a favore del Comune di Montechiaro d'Acqui allegata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode e Alloggio custode e Autorimessa e Terreno Fg. 9 mappale 330

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO; Iscritto/trascritto a ACQUI TERME in data 04/05/2012 ai nn. OMISSIS; Si rimanda alla nota di trascrizione del vincolo a favore del Comune di Montechiaro d'Acqui allegata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode e Alloggio custode e Autorimessa e Terreno Fg. 9 mappale 174 e Terreno Fg. 9 mappale 175 e Terreno Fg. 9 mappale 330

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE – **FABBRICATO AUTONOMO NON COSTITUITO IN CONDOMINIO**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non note

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non presenti – fabbricato non costituito in condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** -

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – per i terreni non significativo

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** VINCOLO AGRICOLO DEI FABBRICATI COME MEGLIO PRECISATO NELLA REGOLARITA' URBANISTICA

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/11/1954. In forza di titolo anteriore al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà 1/2 dal 17/11/1954 al 11/02/1986. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a ACQUI TERME, in data 22/04/1955, ai nn. OMISSIS.  
Note: PER SUCCESSIONE OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Usufrutto 1/3 dal 17/11/1954 al 20/08/1991. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a ACQUI TERME, in data 22/04/1955, ai nn. OMISSIS.  
Note: PER SUCCESSIONE OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà 1/2 dal 17/11/1954 al 01/09/1991. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai

registri immobiliari: NO; trascritto a ACQUI TERME, in data 22/04/1955, ai nn. OMISSIS.

Note: PER SUCCESSIONE OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà 1/4 dal 11/02/1986 al 20/08/1991. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a ACQUI TERME, in data 20/08/2007, ai nn. OMISSIS.

Note: PER SUCCESSIONE OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà 1/4 dal 11/02/1986 al 01/09/1991. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a ACQUI TERME, in data 20/08/2007, ai nn. OMISSIS.

Note: PER SUCCESSIONE OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà 1/4 dal 20/08/1991 al 01/09/1991. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: PER SUCCESSIONE OMISSIS- SI PRECISA CHE LA SUCCESSIONE NON RISULTA TRASCRITTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI MA RISULTA ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' TRASCRITTA AD ACQUI TERME IL 05/08/2009 OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà dal 01/09/1991 al 31/07/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a ACQUI TERME, in data 30/12/1994, ai nn. OMISSIS.

Note: ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DI OMISSISTRASCRITTA AD ACQUI TERME IL 05/08/2009 V RETTIFICA ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE RELATIVA ALL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' TRASCRITTA AD ACQUI TERME IL 12/04/2012 OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 31/07/2009 al 08/12/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 31/07/2009, ai nn. V; trascritto a ACQUI TERME, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 08/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 08/12/2012, ai nn. OMISSIS; trascritto a ACQUI TERME, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Altro

Si precisa che la continuità delle trascrizioni è rispettata nel ventennio anteriore al pignoramento ma che non risultano trascritte l'accettazione dell'eredità della sig.ra OMISSIS deceduta il 11/02/1986 e del sig. OMISSIS deceduto il 17/11/1954.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** tutti i corpi costituenti il lotto di vendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CASCINA AL FINE DEL RIUTILIZZO AGRITURISTICO ED ABITATIVO AL SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/11/2009 al n. di prot. 2035

Rilascio in data 27/01/2010

Richiesta Abitabilità/agibilità in data 05/09/2011 al n. di prot. 1310 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 05.09.2011

Numero pratica: 04/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2010 DEL 27.01.2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 05/07/2011 al n. di prot. 1697

Richiesta Abitabilità/agibilità in data 05/09/2011 al n. di prot. 1310 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

N

OTE: Si precisa che risulta depositata agli atti una COMUNICAZIONE OPERE FINALI prot. 1308 del 05.09.2011 per variazioni interne nel quale sono contenute le tavole dello stato finale di progetto. COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 05.09.2011

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode, alloggio custode, autorimessa

Numero pratica: 03/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI BUNGALOW CUSTODE, FORMAZIONE DI TETTOIA A PROTEZIONE TERRAZZA ED INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2012 al n. di prot. 210

Rilascio in data 24/04/2012 al n. di prot.

Richiesta Abitabilità/agibilità in data 24/05/2013 al n. di prot. 708 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI IN DATA 07.05.2012 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 02.05.2013

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

## 7.1 Conformità edilizia:

### Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda la struttura principale, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato di progetto finale del titolo autorizzativo (Integrazione prot. n. 1308 del 05.09.2011), in particolare: a piano terra, lieve traslazione di alcune tramezzature all'interno dei servizi igienici comuni, presenza di una tramezzatura all'interno del locale destinato a centrale termica-lavanderia per la formazione di un locale a deposito, differente realizzazione della muratura esterna della centrale termica sopracitata in corrispondenza dello spazio esterno dal quale si accede allo spogliatoio e alla centrale termica di minori dimensioni. Si segnala inoltre la presenza di tramezze in pannelli sandwich a formazione di locali di collegamento tra il corpo principale del fabbricato, in corrispondenza della cucina, e il fabbricato adibito a centrali termiche e autorimessa. Tali locali non risultano autorizzati con alcun titolo abilitativo, non sono sanabili e andranno pertanto rimossi. A piano primo si segnalano lievi inesattezze grafiche nella rappresentazione di alcune murature/tramezzature, la chiusura di una nicchia in una camera, la chiusura di una delle due porte dell'ascensore. Per quanto riguarda la casa del custode e la tettoia realizzata sulla terrazza, così come autorizzate con P.C. n. 3/2012, si riscontra, a seguito di sopralluogo, quanto segue: la posizione attuale dell'alloggio del custode risulta differente rispetto a quanto autorizzato, secondo cui la posizione a progetto avrebbe dovuto essere in prossimità della struttura, in adiacenza all'ingresso, mentre quest'ultima è stata realizzata in prossimità

della piscina; la tettoia risulta invece lievemente differente in quanto alcuni dei pilastri in legno che la sostengono non sono stati realizzati in appoggio al solaio ma ancorati allo stesso. La casetta del custode oltre a essere stata edificata in posizione differente, non possiede le altezze interne necessarie per considerare tale locale come abitabile e se ne prevede quindi la demolizione.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA E DEMOLIZINE MANUFATTO

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della casetta del custode, demolizione dei locali di collegamento tra cucina e centrale termica, esatta rappresentazione grafica di alcune difformità nelle tramezzature/murature.

Spese tecniche, sanzioni, oneri di presentazione: € 4.000,00

Demolizione casetta custode e rimozione pannelli di tamponamento collegamento tra cucina e corpo centrale termica (stima di massima): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di accesso agli atti non è stato possibile verificare la presenza della Denuncia Sismica relativa all'alloggio del custode (che sarà però da demolire) e della tettoia a copertura del terrazzo come autorizzate con P.C. n. 03/2012. Visto che è presente la richiesta di agibilità di cui al prot. 708 del 24/05/2013 ma non è stata reperita l'agibilità stessa rilasciata si ipotizza la presentazione di una nuova SCAGI relativa a tutto il complesso precisando altresì che per la tettoia potrebbe essere necessario presentare un nuovo progetto strutturale con conseguente necessità di eseguire possibili interventi di adeguamento sulla struttura stessa. A tal proposito si suggerisce di prendere contatto con l'ufficio tecnico del Comune di Montechiaro d'Acqui per meglio approfondire tali problematiche e i conseguenti costi di regolarizzazione di seguito stimati sommariamente. La stessa non è mai stata rilasciata si prevede la necessità di completare tale autorizzazione e si ipotizza la necessità di

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCAGI e Denuncia strutturale tettoia

Descrizione delle opere da sanare: Richiesta nuova agibilità e sanatoria strutturale tettoia

Spese tecniche, sanzioni, oneri di presentazione (stima di massima): € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stata riscontrata a piano primo una lieve traslazione della finestra del ripostiglio/lavanderia, difformità che rientra nei limiti delle tolleranze esecutive così come definite dal Decreto legge 69/24 "Salva Casa", e la presenza di un soppalco utilizzato come camera da letto. Quest'ultimo andrà tuttavia rimosso in quanto privo dei requisiti di abitabilità necessari per essere sanato come locale abitabile.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura locale soppalco con parete in cartongesso e rimozione scala

Stima di massima degli interventi: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Alloggio custode

### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno Fg. 9 mappale 15, 17, 37, 38, 39, 40, 172, 174, 175, 328

**agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si precisa che il posteggio ricavato su parte del mappale non è pienamente corrispondente a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate ai vari titoli edilizi ma che tale lieve difformità può essere considerata ininfluyente e comunque regolarizzata contestualmente ai titoli edilizi a sanatoria già previsti per il bene principale. E' tuttavia presente un cumulo di rifiuti e un casotto in legno in prossimità del limite a nord del mappale che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato

Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione rifiuti

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione fabbricato in legno e rimozione rifiuti

Stima di massima: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno Fg. 9 mappale 330

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 9 del 17/06/1993 e approvato con DGR n. 58/28578 del 18/11/1993 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Vincolo idrogeologico

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

**note: Si precisa che i fabbricati sono stati edificati/ristrutturati al fine del riutilizzo agriturismo ed abitativo al servizio dell'azienda agricola e che il proprietario dovrà possedere i requisiti previsti dalla ex Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 art. 25. Un eventuale uso dell'immobile differente da quello attuale comporterà il pagamento al Comune degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, oneri da stimarsi al momento dell'aggiudicazione in quanto variabili col tempo. Si sottolinea che la destinazione d'uso dell'area è agricola e si deve quindi escludere l'utilizzo del bene quale albergo. Si rimanda alla consultazione dei due atti di vincolo per maggiori dettagli.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode, Alloggio custode e Autorimessa

**Terreni agricoli**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	C.C. n. 9 del 17/06/1993 e approvato con DGR n. 58/28578 del 18/11/1993 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree agricole
Norme tecniche di attuazione:	Vincolo idrogeologico

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno Fg. 9 mappale 15, 17, 37, 38, 39, 40, 172, 174, 175, 328, 330

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode**

Trattasi di complesso immobiliare destinato a Resort con destinazione d'uso agrituristica, con accesso privato tramite una strada sterrata delimitata da sbarra, costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica connessi tra loro, una piscina e un bungalow ad uso alloggio custode, e una estesa area libera di pertinenza sistemata a prato posti in zona agricola del Comune di Montechiaro d'Acqui.

I due corpi di fabbrica principali, a due piani fuori terra, sono perpendicolari uno all'altro e collegati da un corpo scala. A piano terra del complesso sono distribuiti gli ambienti di uso comune e i locali di servizio dell'attività, in particolare: una sala ristorante con cucina, i servizi igienici distinti per sesso e un bagno disabili, un ufficio. La zona cucina risulta collegata ad un terzo corpo di fabbrica seminterrato con soprastante terrazza coperta da tettoia, nel quale sono collocati i locali destinati a centrale termica, spogliatoio del personale e locali di sgombero ricavati tra i due corpi di fabbrica mediante tamponamenti in pannelli sandwich i quali andranno tuttavia rimossi in quanto non autorizzati. La zona della terrazza è raggiungibile sia tramite una scala esterna dalla zona esterna al ristorante, sia tramite la zona a giardino posta in quota rispetto alla terrazza stessa. A piano primo della struttura sono invece ricavate 7 camere con servizi igienici esclusivi, alcune delle quali sono dotate di locale sauna; le camere sono raggiungibili mediante scale o ascensore.

In prossimità della struttura sorge una piscina, ad uso esclusivo del Resort, e un piccolo bungalow in legno destinato ad alloggio custode che dovrà essere rimosso.

Sulla copertura del fabbricato e della terrazza è presente un impianto fotovoltaico di più recente realizzazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono molto buone, salvo la presenza di una macchia a soffitto nella sala ristorante, presumibilmente provocata da una perdita di una tubazione, e la presenza di alcune fessurazioni molto importanti nelle murature di una delle camere a piano primo, presumibilmente dovute ad un assestamento del solaio tra la sala ristorante e le camere stesse o a deformazioni eccessive della copertura in legno. Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per un maggior dettaglio delle condizioni dei luoghi.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli, a battente e vasistas</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> protezione: <b>persiane per alcune finestre</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: sala ristorante, ufficio, camere e bagni esclusivi delle camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina, servizi igienici comuni, centrale termica e spogliatoi
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere e ufficio a piano terra
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: sala ristorante e servizi igienici comuni
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: servizi igienici

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si precisa che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico che sarà quindi da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centrale termica a gas collegata a ventilconvettori e radiatori in acciaio nei servizi igienici
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Essendo la struttura non in funzione non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento e potrebbe essere necessario effettuare alcuni interventi di manutenzione/ripristino

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, non essendosi rilevate sul mercato locale recenti vendite di immobili assimilabili per destinazione e consistenza a quello di stima, non ritiene applicabile il criterio di valutazione dei beni per parametri tecnici.



Lo scrivente procederà quindi con la valutazione secondo due differenti criteri di stima e in particolare la “determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato” e la “determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta”.

In entrambe le metodologie lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione al valore di mercato dovuto alla situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti e i costi di ripristino necessari al fine di rendere l'immobile operativo. In particolare è opportuno segnalare che risultano presenti sul mercato numerose strutture alberghiere inutilizzate o invendute, sia per il sempre più elevato costo di mantenimento di tali attività sia per il diffondersi di nuove e differenti tipologie di strutture ricettive (affittacamere, b&b, etc) che si propongono sul mercato con prezzi più contenuti in quanto presentano minori costi di gestione.

Relativamente alla consistenza si precisa che le “superfici di calcolo” sono state ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo; sono stati poi applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una “superficie convenzionale di calcolo”.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Camere con bagno	sup lorda	300	1	300
Corridoi-disimpegno-ballatoi	sup lorda	87	0.30	26,1
Uffici-sala ristorante	sup lorda	243	1	243
Bagni-depositi biancheria-spogliatoi personale-locali di sgombero-locali tecnici-centrali termiche-spogliatoi-cucina	sup lorda	186	0.80	148,8
Terrazza	sup lorda	157	0.30	47,1
		<b>973,00</b>		<b>765,00</b>

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Alloggio custode**

Trattasi di alloggio del custode, posto in una porzione del corpo di fabbrica principale, avente accesso indipendente dall'esterno. L'unità immobiliare è disposta su due livelli, a piano terra sono presenti un soggiorno e una cucina e a piano primo una camera da letto, un servizio igienico e un ripostiglio/lavanderia. Nella camera a piano primo è presente un locale sottotetto accessibile mediante una scaletta in legno ricavata all'interno della camera da letto, all'atto del sopralluogo utilizzato come camera.

Tale soppalco non risulta autorizzato e non sanabile in quanto non possiede le caratteristiche per essere utilizzato ai fini abitativi, in quanto privo delle altezze e dei requisiti aerilluminanti necessari a tale scopo. Esso andrà pertanto intercluso tramite la realizzazione di una parete in cartongesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, salvo la presenza di una parete nella camera da letto a piano primo non intonacata/tinteggiata.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> protezione: <b>persiane per alcune finestre</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica/gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: servizio igienico

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centrale termica a gas collegata a ventilconvettori e radiatori in acciaio nei servizi igienici
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica

del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio custode	sup lorda	105,00	1,00	105,00
		<b>105,00</b>		<b>105,00</b>

### 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: 2-2024

Zona: R1-Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 790

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa**

Trattasi di un locale aperto, con destinazione d'uso ad autorimessa ma all'atto del sopralluogo adibito a deposito e in parte utilizzato quale locale tecnico dell'impianto fotovoltaico. L'autorimessa ha accesso dalla porzione di corte compresa tra il fabbricato principale e il corpo di fabbrica destinato a centrali termiche/spogliatoio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, non si rilevano particolari criticità.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si precisa che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico di cui parte degli impianti sono siti sul fondo dell'auto-riemessa

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo", ricavate dalle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda	42,50	1,00	42,50
		<b>42,50</b>		<b>42,50</b>

##### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

##### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: R1-Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 600

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 15**

Trattasi di terreno a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento a versante, posto a nord e in prossimità del Resort.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.210,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	2.210,00	1,00	2.210,00
		<b>2.210,00</b>		<b>2.210,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 17**

Trattasi di terreno a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento a versante, posto a sud e in prossimità del Resort.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.060,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	1.060,00	1,00	1.060,00
		<b>1.060,00</b>		<b>1.060,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 37**

Trattasi di terreno in parte a prato e in parte a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento a versante, posto a sud-est e in prossimità del Resort.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.120,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	3.120,00	1,00	3.120,00
		<b>3.120,00</b>		<b>3.120,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 38**

Trattasi di terreno in parte a prato e in parte a bosco ceduo, di forma allungata e regolare con andamento a versante, posto a sud-est e in prossimità del Resort.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	490,00	1,00	490,00
		<b>490,00</b>		<b>490,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 39**

Trattasi di terreno a bosco ceduo di forma regolare con andamento a versante, posto a sud-est e in prossimità del Resort.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **730,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	730,00	1,00	730,00
		<b>730,00</b>		<b>730,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 40**

Trattasi di terreno a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento a versante, posto a sud e ad est in prossimità del Resort. Su tale mappale è altresì presente la strada di accesso dei confinanti mappali 289-290

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.320,00**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	7.320,00	1,00	7.320,00
		<b>7.320,00</b>		<b>7.320,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 172**

Trattasi di terreno a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento in parte a versante, posto a sud del resort sul quale è sito l'ingresso carraio e parte della strada di accesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.820,00**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia parte a versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	8.820,00	1,00	8.820,00
		<b>8.820,00</b>		<b>8.820,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 174**

Trattasi di terreno a bosco ceduo, di forma irregolare con andamento in parte a versante, posto a sud



del resort sul quale è sita parte della strada di accesso e in parte a corte del resort.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.990,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia parte a versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	1.990,00	1,00	1.990,00
		<b>1.990,00</b>		<b>1.990,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 175**

Trattasi di terreno in parte a prato e in parte a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento a versante, posto a sud-est e in prossimità del Resort.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.550,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	9.550,00	1,00	9.550,00
		<b>9.550,00</b>		<b>9.550,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 328**

Trattasi di terreno a bosco ceduo, di forma allungata e irregolare con andamento in parte a versante, posto a sud del resort sul quale è sita parte della strada di accesso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.415,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nulla da segnalare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	3.415,00	1,00	3.415,00
		<b>3.415,00</b>		<b>3.415,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Fg. 9 mappale 330**

Trattasi di area di pertinenza dell'agriturismo in parte a prato e in parte a piazzale quale posteggio dei clienti della struttura. Si precisa che nella parte a nord sono presenti un casotto in legno e cumuli di rifiuti che dovranno essere rimossi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.321,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia in parte pianeggiante e in parte a versante

Tessitura prevalente area verde/incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si precisa che sono presenti in prossimità del limite nord del mappale un cumulo di rifiuti e un casotto in legno che dovranno essere rimossi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in

fase di sopralluogo. Si precisa che la valorizzazione si basa principalmente sul fatto che i terreni sono funzionali alla struttura ricettiva e non sul loro valore intrinseco.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	14.321,00	1,00	14.321,00
		<b>14.321,00</b>		<b>14.321,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici per l'unità immobiliare ad abitazione e per il box auto. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'unità immobiliare ad agriturismo, non essendosi rilevate sul mercato locale recenti vendite di immobili assimilabili per destinazione e consistenza a quello di stima, non ritiene applicabile il criterio di valutazione dei beni per parametri tecnici.

Lo scrivente procederà quindi con la valutazione secondo due differenti criteri di stima e in particolare la "determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato" e la "determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta".

Relativamente alla valorizzazione è opportuno segnalare che risultano presenti sul mercato numerose strutture alberghiere inutilizzate o invendute, sia per il sempre più elevato costo di mantenimento di tali attività sia per il diffondersi di nuove e differenti tipologie di strutture ricettive (affittacamere, b&b, etc) che si propongono sul mercato con prezzi più contenuti in quanto presentano minori costi di gestione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Alessandria;

Ufficio tecnico di Montechiaro d'Acqui;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 620-790 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet specializzati.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode. Fabbricati per attività agricole [D10]**

- **Determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato**

Di seguito si procede con la determinazione del più probabile costo di costruzione vetustato dell'immobile tramite analisi e ricerca di mercato che consenta di assumere valori praticati.

Il costo di costruzione viene così determinato:

$$V = V_a + K_n$$

dove:

V = valore del fabbricato;

$V_a$  = valore dell'area;

$K_n$  = costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;

Tale criterio di stima si articola in quattro fasi:

- determinazione del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione a nuovo;
- determinazione del costo di costruzione vetustato;
- determinazione del valore del fabbricato.

Il costo di costruzione a nuovo verrà ottenuto secondo il procedimento sintetico, mediante l'attribuzione di un costo medio per unità di consistenza dell'immobile (superficie). Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; alle "superfici di calcolo" sono stati poi applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. camere, locali accessori, cantina, ecc).

Ricavato il costo di costruzione a nuovo occorre deprezzarlo tenendo conto della vetustà (v) e dell'obsolescenza (o) del fabbricato.

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione mentre il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato, a causa del progresso tecnologico. Si precisa che per la determinazione di tale parametro si utilizzerà come epoca di costruzione dell'immobile l'anno di rilascio del primo titolo autorizzativo per la ristrutturazione del complesso ad agriturismo (2010).

#### - Valore dell'area

Come valore dell'area si ritiene corretto utilizzare il valore di acquisto dell'originario fabbricato e del relativo sedime, acquistati dalla ditta nel 2009 a € 185.000,00 in quanto parte dell'intervento non sarebbe stato realizzabile senza la presenza di tale immobile

#### - Costo di costruzione a nuovo

Le superfici degli immobili sono state ricavate dalle planimetrie catastali a cui sono stati applicati dei coefficienti in funzione della loro destinazione al fine di ricavare la loro superficie convenzionale come di seguito calcolata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE					
Destinazione	Mq da Plan. catastali	Coeff. dest.	Sup. conv.	Euro/Mq	VALORE DI STIMA
Camere con bagno	300	1	300	1.500,00	€ 450.000
Corridoi-disimpegni-ballatoi	87	0.30	26,1	1.500,00	€ 39.150
Uffici-sala ristorante	243	1	243	1.500,00	€ 364.500
Bagni-depositi biancheria-spogliatoi personale-locali di sgombero-locali tecnici-centrali termiche-spogliatoi-cucina	186	0.80	148,8	1.500,00	€ 223.200
Terrazza	157	0.30	47,1	1.500,00	€ 70.650
				<b>totale</b>	<b>€ 1.147.500</b>

Costo spese tecniche e spese generali: € 1.147.500 x 10 % = € 114.750,00

Costo di costruzione a nuovo: € 1.447.250,00

In tale valore è ricompreso il costo della sistemazione esterna e la realizzazione della piscina.

- Costo di costruzione vetustato

Il costo di costruzione vetustato viene calcolato con riferimento ai prezzi attuali detraendo una quota di deprezzamento espressa dal coeff.  $\%d = (100-D)/100$  dove D rappresenta il decadimento per obsolescenza e vetustà che si ottiene dalla formula  $D = ((N/T \times 100) + 20)^2/140$  dove N è il numero di anni di vita dell'edificio, T il totale di anni di vita utile.

Considerando la data di inizio della ristrutturazione dell'immobile risulta che lo stesso abbia 15 anni ottenendo quindi:

$$D = ((15/40 \times 100) + 20)^2/140 = 23,62$$

$$\%d = (100-23,62)/100 = 0,76$$

Si otterrà quindi un costo di costruzione vetustato pari a: € 1.447.250,00 x 0,76 = € 1.099.910,00 arrotondabile a € 1.100.000,00

#### - Determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione

Di seguito si procede alla determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione con criterio reddituale di un canone di locazione sostenibile ricavato in percentuale al calcolo di un reddito lordo.

Il metodo di capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito generato nel valore di mercato, rapportando il reddito netto annuo al saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$VM = R / rc$$

dove:

VM è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'agriturismo in esame è pari a:

$$Rc = N \text{ camere} \times CC \times Ng \times P$$

nella quale

Rc è il reddito annuo lordo percepibile dalla gestione delle camere;

N camere è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili;

Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera.

Poiché attualmente l'agriturismo non è operativo per effettuare una stima del valore della gestione alberghiera si è fatto ricorso ai dati medi di mercato e la percentuale medie di occupazione delle camere CC di strutture similari.

Essendo presente nella struttura in esame un'ampia sala ristorante e altri spazi locabili per eventi si calcoleranno i ricavi da tali servizi come percentuale dell'attività principale (Ra).

Sommati i due ricavi si otterrà il Reddito totale

Il valore di mercato sarà quindi ottenuto applicando il tasso di capitalizzazione del rendimento

immediato dell'investimento al canone sostenibile quale percentuale dei ricavi.

Di seguito si riporta tabella esplicativa con i valori così come calcolati:

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORI DI MERCATO MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE		
Schema calcolo	Descrizione	Valori
N	Numero camere	7
CC	Tasso percentuale occupazione camere	0,30
Ng	Giorni apertura	365
P	Prezzo medio a camera disponibile	150,00
Rc	Totale fatturato da camere	€ 114.975,00
la	Indice ricavi da altri servizi	0,75
Ra	Ricavi da altri servizi (ristorante ed eventi)	€ 86.231,25
Rtot	Totale ricavi	€ 201.206,25
lc	Indice canone sostenibile	0,25
C	Canone sostenibile in percentuale sui ricavi	€ 50.301,56
Tcap	Tasso di capitalizzazione del rendimento immediato dell'investimento	0,075
Vmercato	Valore di mercato	€ 670.687,46

Si ottiene quindi un valore di mercato pari a € 670.687,46 arrotondabile a € 670.000,00

- **Determinazione del valore di mercato mediato**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si procede quindi a ricavare il valore medio ricavato dalle due metodologie calcolando la semisomma dei due valori.

Si ottiene quindi un valore di stima pari a:  $1.100.000,00 + 670.000,00 = \underline{\underline{€ 885.000,00}}$

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 885.000,00</b>
Valore corpo	€ 885.000,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 885.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 885.000,00

**Alloggio custode. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio custode	105,00	€ 650,00	€ 68.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.250,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 68.250,00</b>
Valore corpo			€ 68.250,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.250,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Autorimessa	42,50	€ 400,00	€ 17.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 17.000,00</b>
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

**Terreno Fg. 9 mappale 15. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.210,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.210,00	€ 1,00	€ 2.210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.210,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 2.210,00</b>
Valore corpo			€ 2.210,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.210,00

**Terreno Fg. 9 mappale 17. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.060,00	€ 1,00	€ 1.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.060,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 1.060,00</b>
Valore corpo			€ 1.060,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.060,00

**Terreno Fg. 9 mappale 37. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	3.120,00	€ 1,00	€ 3.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.120,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 3.120,00</b>
Valore corpo			€ 3.120,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.120,00

**Terreno Fg. 9 mappale 38. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	490,00	€ 1,00	€ 490,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 490,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 490,00</b>
Valore corpo			€ 490,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 490,00

**Terreno Fg. 9 mappale 39. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	730,00	€ 1,00	€ 730,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 730,00

**Valore Finale € 730,00**

Valore corpo € 730,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 730,00

Valore complessivo diritto e quota € 730,00

**Terreno Fg. 9 mappale 40. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	7.320,00	€ 1,00	€ 7.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 7.320,00

**Valore Finale € 7.320,00**

Valore corpo € 7.320,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 7.320,00

Valore complessivo diritto e quota € 7.320,00

**Terreno Fg. 9 mappale 172. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	8.820,00	€ 1,00	€ 8.820,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.820,00

**Valore Finale € 8.820,00**

Valore corpo € 8.820,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 8.820,00

Valore complessivo diritto e quota € 8.820,00

**Terreno Fg. 9 mappale 174. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.990,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.990,00	€ 1,00	€ 1.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.990,00

**Valore Finale € 1.990,00**

Valore corpo € 1.990,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 1.990,00

Valore complessivo diritto e quota € 1.990,00

**Terreno Fg. 9 mappale 175. agricolo**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	9.550,00	€ 1,00	€ 9.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.550,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 9.550,00</b>
Valore corpo			€ 9.550,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.550,00

**Terreno Fg. 9 mappale 328. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.415,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	3.415,00	€ 1,00	€ 3.415,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.415,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 3.415,00</b>
Valore corpo			€ 3.415,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.415,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.415,00

**Terreno Fg. 9 mappale 330. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.321,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	14.321,00	€ 1,00	€ 14.321,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.321,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 14.321,00</b>
Valore corpo			€ 14.321,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.321,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.321,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Resort turistico/agriturismo con piscina e alloggio custode	Fabbricati per attività agricole [D10]		€ 885.000,00	€ 885.000,00
Alloggio custode	Abitazione di tipo economico [A3]	105,00	€ 68.250,00	€ 68.250,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	42,50	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Terreno Fg. 9 mappale 15	agricolo	2.210,00	€ 2.210,00	€ 2.210,00
Terreno Fg. 9 mappale 17	agricolo	1.060,00	€ 1.060,00	€ 1.060,00
Terreno Fg. 9 mappale 37	agricolo	3.120,00	€ 3.120,00	€ 3.120,00
Terreno Fg. 9 mappale 38	agricolo	490,00	€ 490,00	€ 490,00

Terreno Fg. 9 mappale 39	agricolo	730,00	€ 730,00	€ 730,00
Terreno Fg. 9 mappale 40	agricolo	7.320,00	€ 7.320,00	€ 7.320,00
Terreno Fg. 9 mappale 172	agricolo	8.820,00	€ 8.820,00	€ 8.820,00
Terreno Fg. 9 mappale 174	agricolo	1.990,00	€ 1.990,00	€ 1.990,00
Terreno Fg. 9 mappale 175	agricolo	9.550,00	€ 9.550,00	€ 9.550,00
Terreno Fg. 9 mappale 328	agricolo	3.415,00	€ 3.415,00	€ 3.415,00
Terreno Fg. 9 mappale 330	agricolo	14.321,00	€ 14.321,00	€ 14.321,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 153.491,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondabile a: € 850.000,00

Data: 06-06-2025



L'Esperto alla stima  
Ing. Gian Maria Castellani

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- Atti di vincolo col Comune di Montechiaro d'Acqui