

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 237/2021

Giudice Dott. Giuseppe Amoroso

Debitore

Sig.
Avv.

Creditore procedente

.....
Avv.

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

Geometra Roggero Enzo

Domicilio Fiscale - Ufficio -

Asti, Via XX Settembre n. 82, (AT) 14100

Tel./Fax 0141-35.13.46

RGG NZE 56M23 A479 W; P.IVA 00816950059

enzoroggero@hotmail.it; enzo.roggero@geopec.it

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 237/2021

..... contro

Premessa

Lo scrivente ROGGERO geom. ENZO, nato ad Asti il 23/08/1956, con Studio Tecnico in Asti, Via XX Settembre n° 82, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti, alla posizione n. 828, in data 15/07/2022, previo giuramento di rito, accettava l'incarico nell'Esecuzione Immobiliare N° 237/2021, di consulente in qualità di C.T.U.

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

- 1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

VERBALI DELLE OPERAZIONI OMISSIS

2) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Per i beni siti nel Comune di Bossolasco (CN):

- foglio 7 particella 89
- foglio 7 particella 180
- foglio 7 particella 197

1) Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Alba il 24/01/2005 al n. 16/1331, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 07/06/2005 al n. 3316 di formalità;

a favore: il per i diritti di 3/4 di piena proprietà;

contro: nata a il, deceduta il per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

2) Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Alba il 18/08/1996 al n. 99/1237, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 12/07/1997 al n. 3751 di formalità;

a favore: nato a il per i diritti di 1/4 di piena proprietà, nata a il per i diritti di 1/4 di piena proprietà;

contro: nato a il, deceduto il, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà dei signori nata a Feisoglio (CN) il e nato a il, loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Ferrero del 12/12/1990 rep. 17438 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 11/01/1991 al n. 305 di formalità.

Per i beni siti nel Comune di Serravalle Langhe (CN):

- foglio 3 particella 143 porzione AA e AB
- foglio 3 particella 144 porzione AA e AB
- foglio 3 particella 149
- foglio 3 particella 150
- foglio 3 particella 587
- foglio 4 particella 217
- foglio 8 particella 22
- foglio 8 particella 174
- foglio 8 particella 47
- foglio 8 particella 199
- foglio 8 particella 200
- foglio 8 particella 53 porzione AA e AB
- foglio 8 particella 295
- foglio 8 particella 296
- foglio 8 particella 491
- foglio 8 particella 492 subalterno 1
- foglio 8 particella 493
- foglio 8 particella 202
- foglio 8 particella 209
- foglio 8 particella 224

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Alba il 24/01/2005 al n. 16/1331, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 07/06/2005 al n. 3316 di formalità;

a favore: nato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: nata a [REDACTED], deceduta il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Alba il 18/08/1996 al n. 99/1237, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 12/07/1997 al n. 3751 di formalità;

a favore: nato a [REDACTED] il per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
..... nata a [REDACTED] il per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: nato a [REDACTED] il, deceduto il, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- foglio 8 particella 279

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Alba il 24/01/2005 al n. 16/1331, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 07/06/2005 al n. 3316 di formalità;

a favore: nato a [REDACTED] il per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: nata a [REDACTED] il, deceduta il per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

3) *Indentifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

I beni oggetto di interesse sono siti nel Comune di Bossolasco (CN) e nel Comune di Serravalle Langhe (CN) e più precisamente censiti all'N.C.T. nel seguente modo:

- Comune di Bossolasco (CN)

- foglio 7 particella 89

Reddito dominicale Euro 9,78 reddito agrario Euro 15,90 superficie 4.735 mq, qualità seminativo, classe 3.

Tale bene confina a NORD con la particella 180, a EST con la particella 168, a SUD con la particella 90 e a OVEST con la particella 68 e 84.

- foglio 7 particella 180

Reddito dominicale Euro 5,57 reddito agrario Euro 9,05 superficie 2.695 mq, qualità seminativo, classe 3.

Tale bene confina a NORD con la particella 197, 198 e 43 a EST con la particella 168, a SUD con la particella 89 e a OVEST con la particella 68.

- foglio 7 particella 197

Reddito dominicale Euro 1,07 reddito agrario Euro 1,75 superficie 520 mq, qualità seminativo, classe 3.

Tale bene confina a NORD con la particella 43, a EST con la particella 198 e 180, a SUD con la particella 180 e a OVEST con la particella 180.

- Comune di Serravalle Langhe (CN)

- foglio 3 particella 143 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 21,26 – reddito agrario Euro 18,02 – superficie 4.550 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 13,23 reddito agrario pari a Euro 14,24 superficie pari a 3.940 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 8,03 reddito agrario pari a Euro 3,78 superficie pari a 610 mq con qualità vigneto.

Tale bene confina a NORD con le particelle 587, 144, 150, 149, a OVEST con la particella 586, a SUD con la particella 141 e 561 e a EST con la particella 607 nonché con strada.

- foglio 3 particella 144 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 0,05– reddito agrario Euro 0,06 – superficie 17 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 0,05 reddito agrario pari a Euro 0,06 superficie pari a 16 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 0,00 reddito agrario pari a Euro 0,00 superficie pari a 1 mq con qualità AREA FABB DM.

Tale bene confina a NORD con le particelle 143, a OVEST con la particella 150, a SUD con la particella 143 e a EST con la particella 143.

- foglio 3 particella 149

Reddito dominicale Euro 3,61 reddito agrario Euro 3,89 superficie 1.076 mq, qualità seminativo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con le particelle 587, a OVEST con la particella 148, a SUD con la particella 143 e a EST con la particella 143 e 150.

- foglio 3 particella 150

Reddito dominicale Euro 0,19 reddito agrario Euro 0,20 superficie 56 mq, qualità seminativo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con la particella 149, a OVEST con la particella 149, a SUD con la particella 149 e a EST con la particella 143 e 144.

- foglio 3 particella 587

Reddito dominicale Euro 10,31 reddito agrario Euro 11,10 superficie 3.070 mq, qualità semin. arbor., classe 2.

Tale bene confina a NORD con le particelle 152, 672 e 621, a OVEST con la particella 148, a SUD con la particella 143 e 149 e a EST con strada.

- foglio 4 particella 217

Reddito dominicale Euro 25,29 reddito agrario Euro 27,24 superficie 7.534 mq, qualità seminativo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con la particella 215, a OVEST con la particella 213, a SUD con la particella 218 e 301 a EST con la particella 216.

- foglio 4 particella 279

Reddito dominicale Euro 7,11 reddito agrario Euro 7,66 superficie 2.119 mq, qualità seminativo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con la particella 128, a OVEST con la particella 129, a SUD con la particella 221 e 223 e a EST con la particella 280.

- foglio 8 particella 22

Reddito dominicale Euro 2,96 reddito agrario Euro 8,89 superficie 2.869 mq, qualità seminativo, classe 4.

Tale bene confina a NORD con le particelle 20, 494 e 496 oltre che con altro foglio di mappa, a OVEST con la particella 174, a SUD con strada e a EST con la particella 451.

- foglio 8 particella 174

Reddito dominicale Euro 0,21 reddito agrario Euro 0,12 superficie 802 mq, qualità incolto prod., classe 1.

Tale bene confina a NORD con la particella 31, a OVEST con altro foglio di mappa, a SUD con strada e a EST con la particella 22.

- foglio 8 particella 47

Reddito dominicale Euro 2,05 reddito agrario Euro 0,85 superficie 2.339 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con la particella 48, a OVEST con la particella 46 e 199, a SUD con la particella 198 e a EST con la particella 197.

- foglio 8 particella 199

Reddito dominicale Euro 1,28 reddito agrario Euro 3,83 superficie 1.236 mq, qualità seminativo, classe 4.

Tale bene confina a NORD con la particella 47, a OVEST con la particella 46, a SUD con la particella 200 e a EST con la particella 200.

- foglio 8 particella 200

Reddito dominicale Euro 4,97 reddito agrario Euro 2,05 superficie 5.666 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con le particelle 199, 198 e 323, a OVEST con la particella 199, 289 e 203, a SUD con la particella 202 e a EST con la particella 201, 323 e 198.

- foglio 8 particella 53 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 7,86 – reddito agrario Euro 11,49 – superficie 3.607 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 5,80 reddito agrario pari a Euro 9,43 superficie pari a 2.809 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 2,06 reddito agrario pari a Euro 2,06 superficie pari a 798 mq con qualità prato.

Tale bene confina a NORD con le particelle 51 e 49, a OVEST con la particella 295 e 54, a SUD con la particella 296 e a EST con la particella 49 e 51.

- foglio 8 particella 295

Reddito dominicale Euro 10,43 reddito agrario Euro 11,23 superficie 3.106 mq, qualità seminativo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con le particelle 505, a OVEST con la particella 505 e 54, a SUD con la particella 53 e a EST con la particella 53, 51 e 52.

- foglio 8 particella 296

Reddito dominicale Euro 3,19 reddito agrario Euro 9,57 superficie 3.088 mq, qualità seminativo, classe 4.

Tale bene confina a NORD con la particella 53, a OVEST con la particella 45, a SUD con la particella 45 e a EST con la particella 46 e 290.

- foglio 8 particella 491

Reddito dominicale Euro 10,35 reddito agrario Euro 16,82 superficie 5.011 mq, qualità seminativo, classe 3.

Tale bene confina a NORD con la particella 44, a OVEST con la particella 43, a SUD con la particella 452 e a EST con strada.

- foglio 8 particella 492 subalterno 1

Rendita Euro 1.926,74 categoria D/10.

Trattasi di fabbricato in parte ad uso ricovero derrate agricole e in parte a stalla ricovero animali, risulta essere realizzato completamente in materiale ligneo ad eccezione della copertura eseguita mediante l'impiego di lastre coibentate con finitura esterna in lamiera color testa di moro.

Prospetto SUD-OVEST



Prospetto EST

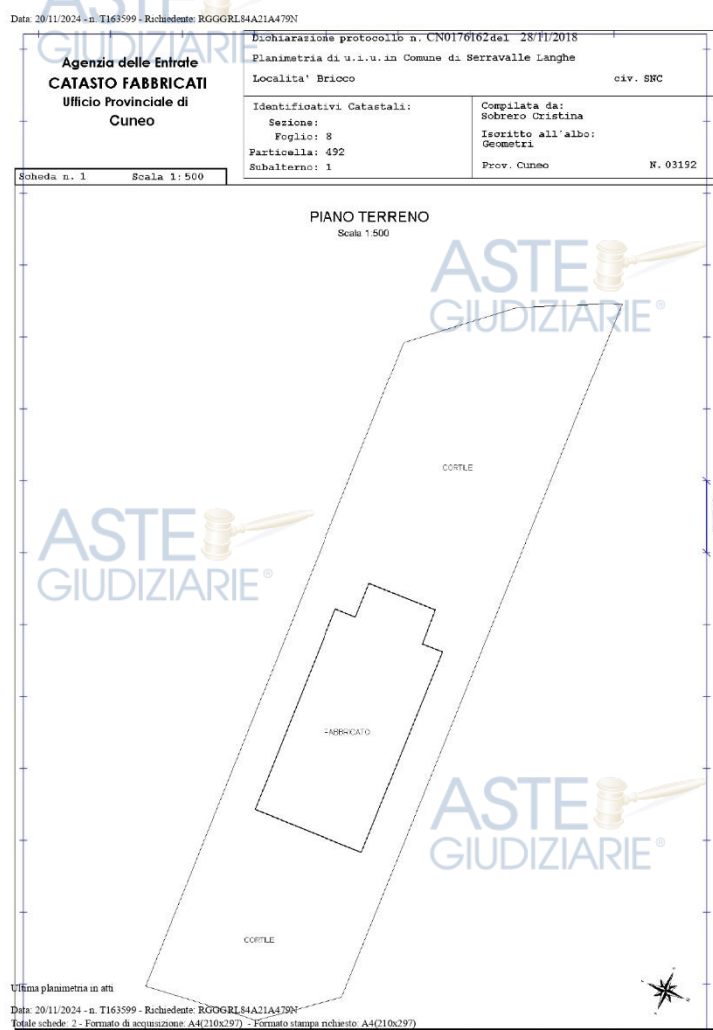


Particolare tipologia dell'interno



Tale bene confina a NORD con la particella 491, a OVEST con la particella 43, a SUD con la particella 493 e a EST con la strada.

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo, di recente costruzione, versante in buono stato di conservazione.



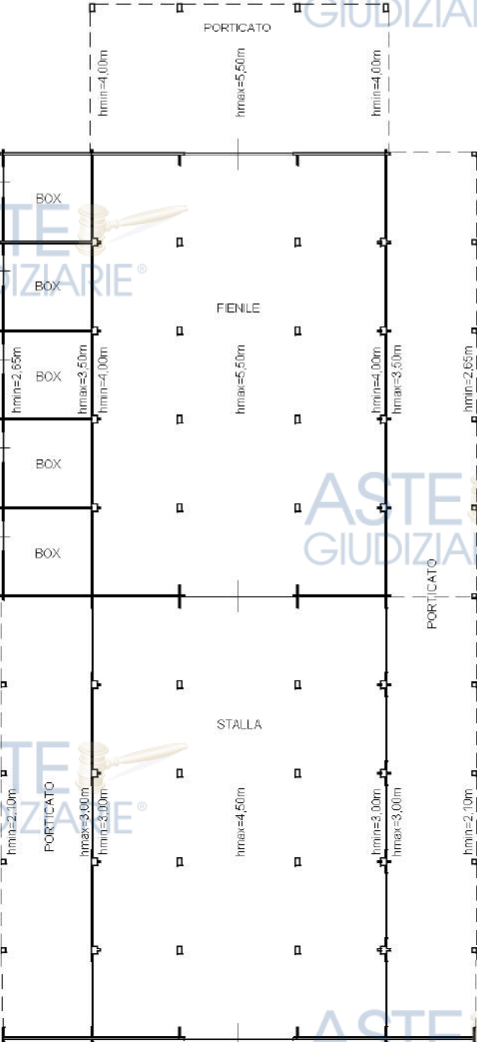
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0176162 del 28/11/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Serravalle Langhe
Localita' Brieco civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Sobrero Cristina
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 492	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Cuneo
	N. 03192

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO TERRENO
Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

- foglio 8 particella 493

Reddito dominicale Euro 6,73 reddito agrario Euro 10,93 superficie 3.257 mq, qualità seminativo, classe 3.

Tale bene confina a NORD con la particella 492, a OVEST con la particella 43, a SUD con altro foglio di mappa e a EST con strada.

- foglio 8 particella 202

Reddito dominicale Euro 1,83 reddito agrario Euro 0,75 superficie 2.083 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con la particella 200, 201 e 203, a OVEST con la particella 203, a SUD con la particella 205, 208 e con strada e a EST con la particella 201 e 209

- foglio 8 particella 209

Reddito dominicale Euro 3,88 reddito agrario Euro 1,60 superficie 4.423 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

Tale bene confina a NORD con la particella 201, 202 e 191, a OVEST con la particella 202 e 208, a SUD con la particella 210 e 212 e a EST con la particella 210

- foglio 8 particella 224

Reddito dominicale Euro 1,80 reddito agrario Euro 0,90 superficie 4.350 mq, qualità bosco misto, classe U.

Tale bene confina a NORD con la particella 230, a OVEST con la particella 223, a SUD con strada e a EST con la particella 230

- 4) *Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*



COMUNE DI FARIGLIANO
PROVINCIA DI CUNEO

Piazza Vittorio Emanuele II, 27 - CAP 12060 - Tel 0173 76109 Fax 0173 76733
e-mail: demografici@comune.farigliano.cn.it pec: demografici@pec.comune.farigliano.cn.it

Ufficio Stato Civile

FARIGLIANO
Li 20/11/2024

**ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO
ATTI DI MATRIMONIO**



ANNOTAZIONI MARGINALI

//

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.



L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
MAO Francesca

Francesca MAO

5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Il sottoscritto ha accertato che la descrizione attuale del bene e quella contenuta in pignoramento concordano.

6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Accertato lo stato attuale dei beni oggetto della presente, il sottoscritto non ha riscontrato situazioni che necessitino di aggiornamento catastale.

7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Si allega alla presente relazione i C.D.U. (Certificato di destinazione urbanistica) rilasciati dai comuni ove i beni oggetto di procedura esecutiva insistono.



COMUNE DI BOSSOLASCO

Provincia di Cuneo

P.zza Oberto, 2 - 12060 Bossolasco (Cn) Tel. 0173.799009

mail: ufficiopubblico@comune.bossolasco.cn.it

p.e.c.: comune.bossoasco@cert.legalmail.it

N° Prot. 0004882

Spett.le Sig.
ROGGERO Enzo

Imposta di Bollo assolta con
Marca n. 01220015675554
del 15/11/2024

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in questo Comune in data 15/11/2024, Prot. n.4747, dal Sig. ROGGERO Enzo, nato/a a Asti, il 23/08/1956; cod. fisc.: RGGNZE56M23A479W, quale delegato dalla proprietà;
Visto il DPR 380/2001, art.30;
Visti gli atti d'ufficio;
Visto il vigente P.R.G.I.;
Vista la Variante n°1 del P.R.G.I.
Vista la Variante n°2 del P.R.G.I.
Vista la Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Strutturale Comunale 2003 approvata con D.G.R. n. 18-10122 del 18/11/2008;
Vista la Variante Parziale 2006 alla Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Parziale 2007 alla Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Parziale 2010 alla Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Parziale 2011 alla Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Parziale 2015 alla Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Parziale 2017 alla Variante n°3 del P.R.G.I.
Vista la Variante Parziale 2020 alla Variante n°3 del P.R.G.I.;
Viste le modifiche alla Variante parziale 2020 apportate ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 (c.d. variante non variante) approvate con D.C.C. n. 20 del 19/12/2023;
Viste le modifiche alla Variante parziale 2020 apportate ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 (c.d. variante non variante) approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 018 del 18/10/2024;

DICHIARA e CERTIFICA

A) che i terreni sotto riportati ricadono nella zona affianco di ognuno indicata.

Foglio	Partic.	%	P.R.G.I.: destinazione urbanistica
7	89	100	Aree Agricole - E1 - art.19
7	180	100	Aree Agricole - E1 - art.19
7	197	100	Aree Agricole - E1 - art.19
Foglio	Partic.	%	P.R.G.I.: classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica
7	89	31	Classe III - art.44

pagina 1 / 2



COMUNE DI BOSSOLASCO

Provincia di Cuneo

P.zza Oberto, 2 - 12060 Bossolasco (Cn) Tel. 0173.799009

mail: ufficiopubblico@comune.bossolasco.cn.it

p.e.c.: comune.bossoasco@cert.legalmail.it

7	89	69	Classe IIIa: FQ4 - art.44
7	180	28	Classe III - art.44
7	180	72	Classe IIIa: FQ4 - art.44
7	197	8	Classe III - art.44
7	197	92	Classe IIIa: FQ4 - art.44

B) che le relative prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'art. 19 delle N.T.A. della Variante Strutturale Comunale 2003 esecutiva.

C) che sugli stessi immobili non esistono lottizzazioni abusive a scopo edificatorio.

D) si rilascia in carta Resa Legale per gli usi consentiti dalla legge.

Le Norme Tecniche di Attuazione e le relative Tavole di Piano a cui si fa riferimento sono depositate presso la Segreteria Comunale.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art.40, comma 2 del D.P.R. 445/2000, modificato dall'art.15 della Legge 183/2011).

Bossolasco, lì, 25/11/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Carla BUE

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005



COMUNE DI SERRAVALLE LANGHE

Provincia di Cuneo

C.A.P. 12050 – Tel. 0173.74.81.02 Fax 0173.74.87.07

E-mail: comune@serravalle-langhe.com – PEC: serravalle.langhe@cert.ruparpiemonte.it

- UFFICIO TECNICO -

Prot. n. 1818

Marca da bollo da € 16,00
riportante i seguenti estremi:
Data 15/11/2024
Identificativo 01220015675588
annullata e conservata in
originale a cura del richiedente

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 18/11/2024, prot. n. 1818 da parte del Sig. ROGGERO Geom. Enzo, con studio tecnico in Asti (AT), Via XX Settembre n. 82;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il P.R.G.C., la Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 63/1121 del 22/10/1990, la Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 6440/92 del 21/05/1993, la Variante n. 3 approvata con D.G.R. n. 20-6533 del 21/11/2002, le Varianti Parziali n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 29/07/2004, n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30/11/2004, n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/11/2006, n. 4 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 27/09/2008, n. 5 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/05/2010, n. 6 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/07/2012, n. 7 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 29/11/2012, n. 8 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 26/10/2017 e la Variante Strutturale Specifica (2007) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2008 e la Variante Strutturale 2018 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 10/04/2019;

DICHIARA E CERTIFICA

Che i terreni sotto riportati ricadono nella zona indicata:

- Foglio n. 3, Mappali n. 143, 144, 149, 150 e 587,
 - Foglio n. 4, Mappali n. 217 e 279,
 - Foglio n. 8, Mappali n. 174, 199, 200, 202, 209, 22, 224, 295, 296, 47, 491, 492, 493 e 53,
- sono compresi nella “Area agricola” del P.R.G. Comunale suddetto.

- Foglio n. 3, Mappali n. 143, 144, 149, 150 e 587,
 - Foglio n. 8, Mappali n. 174, 199, 200, 202, 209, 22, 224, 295, 296, 47, 491, 492, 493 e 53,
- sono compresi nella “Aree sottoposte a vincolo idrogeologico” del P.R.G. Comunale suddetto.

Le prescrizioni urbanistiche relative a tali aree sono riassunte nella tabella di zona n. 19/VS2018 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che viene allegata al presente certificato.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio se, per dichiarazione dell’alienante o di uno dei suoi condividenti, non siano intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti, e si rilascia in carta resa legale per gli usi di cui all’art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con la procedura di urgenza.

Serravalle Langhe, li 21/11/2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(geom. Abrate Michele)

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/20

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

SERRAVALLE LANGHE VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. NORME DI ATTUAZIONE - TABELLE DI ZONA
--

AREA AGRICOLA

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 19/VS2018
--------------------------------	---	--------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	9.082.870+2.285+2.555+3.540+475	9.091.725
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	8.029.680+2.285+.2555+3.540+475	8.038.535
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq		14.074
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc		86.904
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq		0,010
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq		0,011
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE				
Ift (indice di fabbricabilità territoriale)		mc/mq	in rel. Alla specie di colt.	
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria)		mc/mq		
H (altezza massima)		m		8,00
Rc (rapporto di copertura)				30%
Dm (distanza min. dal confine)*		m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati) *		m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale) *		m		6,00

* Salvo maggiori distanze per fasce di rispetto.

MODALITA' DI INTERVENTO
INTERVENTI AMMESSI

CIL, CILA, SCIA, PERMESSO DI COSTRUIRE
NUOVA COSTRUZIONE

Riferimento

N.T.A. Art. 8- 13 cap. II

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In riferimento al bene oggetto di procedura esecutiva censito nel Comune di Serravalle Langhe (CN), foglio 8, particella 492, sub. 1 esso risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico essendo in possesso di P. di C. n° 04/2017 e di successiva S.C.I.A. di variante finale n° 969 del 09/11/2018 nonché del Provvedimento Finale prot. n. 0006312-18/SU del 04/12/2018

In riferimento al bene oggetto di procedura esecutiva censito nel Comune di Serravalle Langhe (CN), foglio, particella 144 e 150, su di esse, dalle informazioni assunte, sorgeva un fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli che, all'attualità, dal sopralluogo esperito in loco, non è più presente in quanto, sempre dalle informazioni assunte dalla proprietà, è stato demolito.

Di tale demolizione, presso i competenti uffici comunali, non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

A parere del sottoscritto è possibile la formazione di tre lotti di vendita e più nello specifico (non si rende necessaria l'identificazione di nuovi confini né redazione di frazionamenti:

- LOTTO 1: Comune di Serravalle Langhe (CN)

- foglio 8, particella 492, sub. 1
- foglio 8 particella 491
- foglio 8 particella 493

- LOTTO 2: Comune di Serravalle Langhe (CN)

- foglio 3 particella 143 porzione AA e AB
- foglio 3 particella 144 porzione AA e AB
- foglio 3 particella 149
- foglio 3 particella 150
- foglio 3 particella 587
- foglio 4 particella 217
- foglio 4 particella 279
- foglio 8 particella 22
- foglio 8 particella 174
- foglio 8 particella 47
- foglio 8 particella 199
- foglio 8 particella 200
- foglio 8 particella 53 porzione AA e AB
- foglio 8 particella 295
- foglio 8 particella 296
- foglio 8 particella 202
- foglio 8 particella 209
- foglio 8 particella 224

- LOTTO 3: Comune di Bossolasco (CN)

- foglio 7 particella 89
- foglio 7 particella 180
- foglio 7 particella 197

10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili oggetto della presente risultano, all'attualità, tutti in capo per la piena proprietà al Sig.

.....

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, tutti i beni risultano essere liberi e il bene censito nel Comune di Serravalle Langhe (CN), foglio 8, particella 492, sub. 1 risulta essere occupato, senza contratto di locazione, dal Sig., [REDACTED]

12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

il caso in fattispecie non sussiste.

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

dalle informazioni assunte presso i competenti uffici, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sussistono altresì vincoli o oneri di natura condominiale né esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il caso in fattispecie non sussiste.

15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del*

provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di interesse, il sottoscritto eseguirà due diverse stime: una sintetica cioè basata sulle metrature indicate in visura catastale N.C.T. moltiplicate per un prezzo di mercato €/mq di beni simili nella zona reperita da indagine di mercato e l'altra, analitica, cioè basata sulla quotazione OMI attualmente vigente sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

1° Metodo di stima:

LOTTO 1 – Comune di Serravalle Langhe (CN):

- foglio 8 particella 491

Reddito dominicale Euro 10,35 reddito agrario Euro 16,82 superficie 5.011 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 5.011,00 \text{ mq} = 4.008,00 \text{ €}$

- foglio 8 particella 492 subalterno 1

Rendita Euro 1.926,74 categoria D/10.

Fienile + stalla capre: $30,00 \text{ mt} \times 10,00 \text{ mt} = 300,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 150.000,00 \text{ €}$

Box aperto + portico: $(15,00 \text{ mt} \times 3,00 \text{ mt}) + (30,00 \text{ mt} \times 3,00 \text{ mt}) + (10,00 \text{ mt} \times 5,00 \text{ mt}) = 185,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 55.500,00 \text{ €}$

Box chiuso: $15,00 \text{ mt} \times 3,00 \text{ mt} = 45,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 18.000,00 \text{ €}$

- foglio 8 particella 493

Reddito dominicale Euro 6,73 reddito agrario Euro 10,93 superficie 3.257 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.257,00 \text{ mq} = 2.605,60 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 1: $4.088,00 \text{ €} + 150.000,00 \text{ €} + 55.500,00 \text{ €} + 18.000,00 \text{ €} + 2.605,60 \text{ €} = 230.193,60 \text{ €}$

LOTTO 2 – Comune di Serravalle Langhe (CN)

- foglio 3 particella 143 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 21,26 – reddito agrario Euro 18,02 – superficie 4.550 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 13,23 reddito agrario pari a Euro 14,24 superficie pari a 3.940 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 8,03 reddito agrario pari a Euro 3,78 superficie pari a 610 mq con qualità vigneto.

Porzione AA: $(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.550,00 \text{ mq} = 3.640,00 \text{ €}$

Porzione AB: $(25.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 610,00 \text{ mq} = 1.525,00 \text{ €}$

- foglio 3 particella 144 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 0,05– reddito agrario Euro 0,06 – superficie 17 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 0,05 reddito agrario pari a Euro 0,06 superficie pari a 16,00 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 0,00 reddito agrario pari a Euro 0,00 superficie pari a 1 mq con qualità AREA FABB DM.

Porzione AA: $(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 16,00 \text{ mq} = 12,80 \text{ €}$

Porzione AB: $(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 1,00 \text{ mq} = 0,80 \text{ €}$

- foglio 3 particella 149

Reddito dominicale Euro 3,61 reddito agrario Euro 3,89 superficie 1.076 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 1.076,00 \text{ mq} = 688,64 \text{ €}$

- foglio 3 particella 150

Reddito dominicale Euro 0,19 reddito agrario Euro 0,20 superficie 56 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 56,00 \text{ mq} = 44,80 \text{ €}$

- foglio 3 particella 587

Reddito dominicale Euro 10,31 reddito agrario Euro 11,10 superficie 3.070 mq, qualità semin. arbor., classe 2.

$(9.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.070 \text{ mq} = 2.763,00 \text{ €}$

- foglio 4 particella 217

Reddito dominicale Euro 25,29 reddito agrario Euro 27,24 superficie 7.534 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 7.534,00 \text{ mq} = 6.027,20 \text{ €}$

- foglio 4 particella 279

Reddito dominicale Euro 7,11 reddito agrario Euro 7,66 superficie 2.119 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.119,00 \text{ mq} = 1.695,20 \text{ €}$

- foglio 8 particella 22

Reddito dominicale Euro 2,96 reddito agrario Euro 8,89 superficie 2.869 mq, qualità seminativo, classe 4.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.869,00 \text{ mq} = 2.295,20 \text{ €}$

- foglio 8 particella 174

Reddito dominicale Euro 0,21 reddito agrario Euro 0,12 superficie 802 mq, qualità incolto prod., classe 1.

$(800,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 802,00 \text{ mq} = 51,33 \text{ €}$

- foglio 8 particella 47

Reddito dominicale Euro 2,05 reddito agrario Euro 0,85 superficie 2.339 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.339,00 \text{ mq} = 701,70 \text{ €}$

- foglio 8 particella 199

Reddito dominicale Euro 1,28 reddito agrario Euro 3,83 superficie 1.236 mq, qualità seminativo, classe 4.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 1.236,00 \text{ mq} = 988,80 \text{ €}$

- foglio 8 particella 200

Reddito dominicale Euro 4,97 reddito agrario Euro 2,05 superficie 5.666 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 5.666,00 \text{ mq} = 1.699,80 \text{ €}$

- foglio 8 particella 53 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 7,86 – reddito agrario Euro 11,49 – superficie 3.607 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 5,80 reddito agrario pari a Euro 9,43 superficie pari a 2.809 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 2,06 reddito agrario pari a Euro 2,06 superficie pari a 798 mq con qualità prato.

Porzione AA: $(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.809,00 \text{ mq} = 2.247,20 \text{ €}$

Porzione AB: $(8.500,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 798,00 \text{ mq} = 678,30 \text{ €}$

- foglio 8 particella 295

Reddito dominicale Euro 10,43 reddito agrario Euro 11,23 superficie 3.106 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.106,00 \text{ mq} = 2.484,00 \text{ €}$

- foglio 8 particella 296

Reddito dominicale Euro 3,19 reddito agrario Euro 9,57 superficie 3.088 mq, qualità seminativo, classe 4.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.088,00 \text{ mq} = 2.470,40 \text{ €}$

- foglio 8 particella 202

Reddito dominicale Euro 1,83 reddito agrario Euro 0,75 superficie 2.083 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.083,00 \text{ mq} = 624,90 \text{ €}$

- foglio 8 particella 209

Reddito dominicale Euro 3,88 reddito agrario Euro 1,60 superficie 4.423 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.423,00 \text{ mq} = 1.326,90 \text{ €}$

- foglio 8 particella 224

Reddito dominicale Euro 1,80 reddito agrario Euro 0,90 superficie 4.350 mq, qualità bosco misto, classe U.

$(4.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.350,00 \text{ mq} = 1.740,00 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 2:

31.235,37 €

LOTTO 3 – Comune di Bossolasco (CN):

- foglio 7 particella 89

Reddito dominicale Euro 9,78 reddito agrario Euro 15,90 superficie 4.735 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.735,00 \text{ mq} = 3.788,00 \text{ €}$

- foglio 7 particella 180

Reddito dominicale Euro 5,57 reddito agrario Euro 9,05 superficie 2.695 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.695,00 \text{ mq} = 2.156,00 \text{ €}$

- foglio 7 particella 197

Reddito dominicale Euro 1,07 reddito agrario Euro 1,75 superficie 520 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(8.000,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 520,00 \text{ mq} = 416,00 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 3:

6.360,00 €

2° Metodo di stima:

Stima basata sulla metratura al netto della muratura esterna moltiplicata per i prezzi forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) riferiti all'anno 2019 (ultimo anno disponibile sul portale dell'A.E. per la Provincia di Asti) con riferimento ai valori medi indicati.



Ufficio provinciale di CUNEO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024
Ora: 9.51.45

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 15/01/2024

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

REGIONE AGRARIA N°: 11 COLLINE DELLA BASSA LINGA DI ALBA Comuni di: ALBA, BARBARESCO, BAROLO, CAMO, CASTIGLIONE FALLETTO, CASTIGLIONE TINELLA, COSSANO BELBO, DIANO D'ALBA, GRINZANE CAVOUR, LA MORRA, MANGO, MONCHIERO, MONFORTE D'ALBA, MONTELUPO ALBESE, NEIVE, NEVIGLIE, NOVELLO, ROCCHETTA BELBO, RODDI, RODELLO, SANTO STEFANO BELBO, SERRALUNGA D'ALBA, TREISO, TREZZO TINELLA, VERDUNO					REGIONE AGRARIA N°: 12 COLLINE ALTA LINGA DI ALBA Comuni di: ALBARETTO DELLA TORRE, ARGUELLO, BENEVELLO, BERGOLO, BORGOMALE, BOSIA, BOSSOLASCO, CASTELLETTO UZZONE, CASTINO, CERRETTO LANGHE, CISSONE, CORTEMILIA, CRAVANZANA, FEISOGGIO, GORZEGNO, LIQUO BERRIA, LEVICO, NIELLA BELBO, PERLETTO, PEZZOLO VALLE UZZONE, RODDINO, SAN BENEDETTO BELBO, SERRAVALLE LANGHE, SINIO, SOMANO, TORRE BORMIDA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	3121				3121				
BOSCO D'ALTO FUSTO	8874				4836				
BOSCO MISTO	4284				3551				
CANNETO	11382				11569				
CASTAGNETO	7896				8079				
FRUTTETO	40069				33752				
INCOLTO PRODUTTIVO	796				858				
ORTO	34517				25216				
ORTO IRRIGUO	44311				27418				
PASCOLO	1407				1407				
PASCOLO ARBORATO	1407				1407				
PASCOLO CESPIGLIATO	1407				1407				
PESCHETO	40817								
PRATO	14042				8363				
PRATO ARBORATO	16038				9299				
PRATO IRRIGUO	33092				17473				
PRATO IRRIGUO ARBORATO	35001				19220				
SEMINATIVO	14976				7364				
SEMINATIVO ARBORATO	16725				8363				

Pagina 7 di 13



Ufficio provinciale di CUNEO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024
Ora: 9.51.45

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 15/01/2024

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

REGIONE AGRARIA N°: 11 COLLINE DELLA BASSA LINGA DI ALBA Comuni di: ALBA, BARBARESCO, BAROLO, CAMO, CASTIGLIONE FALLETTO, CASTIGLIONE TINELLA, COSSANO BELBO, DIANO D'ALBA, GRINZANE CAVOUR, LA MORRA, MANGO, MONCHIERO, MONFORTE D'ALBA, MONTELUPO ALBESE, NEIVE, NEVIGLIE, NOVELLO, ROCCHETTA BELBO, RODDI, RODELLO, SANTO STEFANO BELBO, SERRALUNGA D'ALBA, TREISO, TREZZO TINELLA, VERDUNO					REGIONE AGRARIA N°: 12 COLLINE ALTA LINGA DI ALBA Comuni di: ALBARETTO DELLA TORRE, ARGUELLO, BENEVELLO, BERGOLO, BORGOMALE, BOSIA, BOSSOLASCO, CASTELLETTO UZZONE, CASTINO, CERRETTO LANGHE, CISSONE, CORTEMILIA, CRAVANZANA, FEISOGGIO, GORZEGNO, LIQUO BERRIA, LEVICO, NIELLA BELBO, PERLETTO, PEZZOLO VALLE UZZONE, RODDINO, SAN BENEDETTO BELBO, SERRAVALLE LANGHE, SINIO, SOMANO, TORRE BORMIDA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SEMINATIVO IRRIGUO	33092								
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	35001								
VIGNETO	62118	SI	SI		24175	SI	SI		

Pagina 8 di 13

LOTTO 1 – Comune di Serravalle Langhe (CN):

- foglio 8 particella 491

Reddito dominicale Euro 10,35 reddito agrario Euro 16,82 superficie 5.011 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 5.011,00 \text{ mq} = 3.690,10 \text{ €}$

- foglio 8 particella 492 subalterno 1

Rendita Euro 1.926,74 categoria D/10.

Non è possibile esperire quotazione di tale fabbricato con OMI in quanto la quotazione non è disponibile per la tipologia di fabbricato pertanto il valore sarà esclusivamente quello dettato con il 1° metodo di stima (223.500,00 €)

- foglio 8 particella 493

Reddito dominicale Euro 6,73 reddito agrario Euro 10,93 superficie 3.257 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.257,00 \text{ mq} = 2.398,45 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 1: 3.690,10 € + 223.500,00 € + 2.398,45 € = 229.580,55 €

LOTTO 2 – Comune di Serravalle Langhe (CN):

- foglio 3 particella 143 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 21,26 – reddito agrario Euro 18,02 – superficie 4.550 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 13,23 reddito agrario pari a Euro 14,24 superficie pari a 3.940 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 8,03 reddito agrario pari a Euro 3,78 superficie pari a 610 mq con qualità vigneto.

Porzione AA: $(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.550,00 \text{ mq} = 3.350,62 \text{ €}$

Porzione AB: $(24.175,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 610,00 \text{ mq} = 1.474,67 \text{ €}$

- foglio 3 particella 144 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 0,05– reddito agrario Euro 0,06 – superficie 17 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 0,05 reddito agrario pari a Euro 0,06 superficie pari a 16,00 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 0,00 reddito agrario pari a Euro 0,00 superficie pari a 1 mq con qualità AREA FABB DM.

Porzione AA: $(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 16,00 \text{ mq} = 11,78 \text{ €}$

Porzione AB: $(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 1,00 \text{ mq} = 0,73 \text{ €}$

- foglio 3 particella 149

Reddito dominicale Euro 3,61 reddito agrario Euro 3,89 superficie 1.076 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 1.076,00 \text{ mq} = 792,36 \text{ €}$

- foglio 3 particella 150

Reddito dominicale Euro 0,19 reddito agrario Euro 0,20 superficie 56 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 56,00 \text{ mq} = 41,24 \text{ €}$

- foglio 3 particella 587

Reddito dominicale Euro 10,31 reddito agrario Euro 11,10 superficie 3.070 mq, qualità semin. arbor., classe 2.

$(8.363,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.070 \text{ mq} = 2.567,00 \text{ €}$

- foglio 4 particella 217

Reddito dominicale Euro 25,29 reddito agrario Euro 27,24 superficie 7.534 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 7.534,00 \text{ mq} = 5.548,04 \text{ €}$

- foglio 4 particella 279

Reddito dominicale Euro 7,11 reddito agrario Euro 7,66 superficie 2.119 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.119,00 \text{ mq} = 1.560,43 \text{ €}$

- foglio 8 particella 22

Reddito dominicale Euro 2,96 reddito agrario Euro 8,89 superficie 2.869 mq, qualità seminativo, classe 4.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.869,00 \text{ mq} = 2.112,73 \text{ €}$

- foglio 8 particella 174

Reddito dominicale Euro 0,21 reddito agrario Euro 0,12 superficie 802 mq, qualità incolto prod., classe 1.

$(858,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 802,00 \text{ mq} = 68,81 \text{ €}$

- foglio 8 particella 47

Reddito dominicale Euro 2,05 reddito agrario Euro 0,85 superficie 2.339 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.121,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.339,00 \text{ mq} = 730,00 \text{ €}$

- foglio 8 particella 199

Reddito dominicale Euro 1,28 reddito agrario Euro 3,83 superficie 1.236 mq, qualità seminativo, classe 4.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 1.236,00 \text{ mq} = 910,19 \text{ €}$

- foglio 8 particella 200

Reddito dominicale Euro 4,97 reddito agrario Euro 2,05 superficie 5.666 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.121,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 5.666,00 \text{ mq} = 1.768,35 \text{ €}$

- foglio 8 particella 53 porzione AA e AB

Reddito dominicale Euro 7,86 – reddito agrario Euro 11,49 – superficie 3.607 mq diviso in due porzioni e cioè AA avente reddito dominicale pari a Euro 5,80 reddito agrario pari a Euro 9,43 superficie pari a 2.809 mq con qualità seminativo mentre la porzione AB avente reddito dominicale pari a Euro 2,06 reddito agrario pari a Euro 2,06 superficie pari a 798 mq con qualità prato.

Porzione AA: $(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.809,00 \text{ mq} = 2.068,55 \text{ €}$

Porzione AB: $(8.363,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 798,00 \text{ mq} = 667,36 \text{ €}$

- foglio 8 particella 295

Reddito dominicale Euro 10,43 reddito agrario Euro 11,23 superficie 3.106 mq, qualità seminativo, classe 2.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.106,00 \text{ mq} = 2.287,26 \text{ €}$

- foglio 8 particella 296

Reddito dominicale Euro 3,19 reddito agrario Euro 9,57 superficie 3.088 mq, qualità seminativo, classe 4.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 3.088,00 \text{ mq} = 2.274,00 \text{ €}$

- foglio 8 particella 202

Reddito dominicale Euro 1,83 reddito agrario Euro 0,75 superficie 2.083 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.121,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.083,00 \text{ mq} = 650,10 \text{ €}$

- foglio 8 particella 209

Reddito dominicale Euro 3,88 reddito agrario Euro 1,60 superficie 4.423 mq, qualità bosco ceduo, classe 2.

$(3.121,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.423,00 \text{ mq} = 1.380,42 \text{ €}$

- foglio 8 particella 224

Reddito dominicale Euro 1,80 reddito agrario Euro 0,90 superficie 4.350 mq, qualità bosco misto, classe U.

$(3.551,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.350,00 \text{ mq} = 1.544,68 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 2:

31.809,32 €

LOTTO 3 – Comune di Bossolasco (CN):

- foglio 7 particella 89

Reddito dominicale Euro 9,78 reddito agrario Euro 15,90 superficie 4.735 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 4.735,00 \text{ mq} = 3.486,85 \text{ €}$

- foglio 7 particella 180

Reddito dominicale Euro 5,57 reddito agrario Euro 9,05 superficie 2.695 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 2.695,00 \text{ mq} = 1.984,60 \text{ €}$

- foglio 7 particella 197

Reddito dominicale Euro 1,07 reddito agrario Euro 1,75 superficie 520 mq, qualità seminativo, classe 3.

$(7.364,00 \text{ €/ha} : 10.000 \text{ mq}) \times 520,00 \text{ mq} = 382,93 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 3:

5.854,38 €

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente il sottoscritto eseguirà media tra i valori ottenuti, relativamente ai totali di ogni singolo lotto:

Lotto 1: $(230.193,60 \text{ €} + 229.580,55 \text{ €}) : 2 = 229.887,07 \text{ €}$ diconsi **230.000,00 €**

Lotto 2: $(31.235,37 \text{ €} + 31.809,32 \text{ €}) : 2 = 31.522,34 \text{ €}$ diconsi **31.500,00 €**

Lotto 3: $(6.360,00 \text{ €} + 5.854,38 \text{ €}) : 2 = 6.107,19 \text{ €}$ diconsi **6.100,00 €**

16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Il regime fiscale degli immobili pignorati è soggetta ad imposta di registro.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni

eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che rappresentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 14/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il caso in fattispecie non sussiste in quanto i beni oggetto di interesse sono privi di riscaldamento e per il loro utilizzo, allo stato attuale e per la destinazione d'uso in atto, non necessitano dello stesso.

Tanto doveva lo scrivente a completo esaurimento dell'incarico ricevuto.

Asti li 25/11/2024

Roggero geom. Enzo

