
Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **296/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
20.03.2024 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto :

001 – Casa e terreni agricoli

Esperto alla stima: Arch. Virginia Proietti
Codice fiscale: PRTVGN82C54A182G
Studio in: P.zza Santa Maria Canale 5 - 15057 Tortona
Telefono: 3208479137
Email: proiettivirgi@tiscali.it
Pec: virginia.proietti@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 36, particella 197, subalterno 2 graffato al sub. 1,

scheda catastale T131394/2023, indirizzo Strada Vicinale Gaglierasco n. 3 , piano Terra e Primo, comune Tortona, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 150 mq escluse aree scoperte 149 mq, rendita € 361,52

██████████ proprietà per 1/1,

foglio 36, particella 197, subalterno 1 graffato al sub. 2,

scheda catastale T131394/2023, indirizzo Strada Vicinale Gaglierasco n. 3 , piano Terra e Primo, comune Tortona, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 150 mq escluse aree scoperte 149 mq, rendita € 361,52

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 197, scheda catastale T170734/2023, qualità Ente urbano, superficie catastale 220

Corpo: Terreni agricoli

Categoria: agricolo

██████████ quota 1/1,

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 169, scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5360 mq., reddito dominicale: € 31,83, reddito agrario: € 31,83,

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 170, scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7790 mq., reddito dominicale: € 46,27, reddito agrario: € 46,27,

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 195, scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2200 mq., reddito dominicale: € 13,07, reddito agrario: € 13,07,

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 196, scheda catastale T131081/2023, qualità Frutteto, classe 2, superficie catastale 780 mq., reddito dominicale: € 15,71, reddito agrario: € 5,64,

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 198, scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6900 mq., reddito dominicale: € 65,93, reddito agrario: € 57,02,



sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 199, scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3410 mq., reddito dominicale: € 32,58, reddito agrario: € 28.18,

sezione censuaria Tortona

foglio 36, particella 237, scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1130 mq., reddito dominicale: € 10,80, reddito agrario: € 9,34,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa
Libero

Corpo: Terreni agricoli
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 – Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori Intervenuto: [REDACTED]

Corpo: Terreni agricoli

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori Intervenuto: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa

Misure Penali: NO

Corpo: Terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Casa e terreni agricoli

Corpo: Casa

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Vicinale Gaglierasco 3 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 001 - Casa e terreni agricoli

Valore complessivo casa: € 125.100,00

Valore complessivo terreni: € 40.602,60

Valore complessivo intero: € 165.702,60



Beni in Tortona (AL)
Località/Frazione
Strada Vicinale Gaglierasco 3

Lotto: 001 – Casa e terreni agricoli

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì Data di presentazione: 13-11-2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Tortona (AL) CAP: 15057, Strada Vicinale Gaglierasco n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,
foglio 36, particella 197, subalterno 2 graffato al sub. 1,
scheda catastale T131394/2023, indirizzo Strada Vicinale Gaglierasco n. 3 , piano Terra e
Primo, comune Tortona, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 150 mq escluse
aree scoperte 149 mq, rendita € 361,52

Derivante da: Impianto al 30.1.2.2010 Immobile predecessore Fg. 36 mapp. 197 e Fg. 36
mapp. 251 - Impianto meccanografico del 30.06.1987 Impianto dal 30.12.2010 Immobile
attuale Fg. 36 mapp. 197 sub. 1 e Fg. 36 mapp. 197 sub. 2 - Variazione del 30/12/2010 Pratica
n. AL0396855 in atti dal 30/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20780.1/2010)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 36 pla 251 sub per
allineamento mappe dall'impianto al 30/12/2010 Immobile predecessore Comune di
TORTONA (L304) (AL)

Foglio 36 Particella 197 Foglio 36 Particella 251

STRADA GAGLIERASCO n. 3 Piano T

Partita: 325 Impianto meccanografico del 30/06/1987 dal 30/12/2010 al 24/03/2021

Immobile attuale Comune di TORTONA (L304) (AL)

Foglio 36 Particella 197 Subalterno 1

Foglio 36 Particella 197 Subalterno 2

STRADA GAGLIERASCO n. 3 Piano T Variazione del 30/12/2010 Pratica n. AL0396855 in atti dal
30/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20780.1/2010)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 36 pla 251 sub per
allineamento mappe dal 24/03/2021 Immobile attuale Comune di TORTONA (L304) (AL)



Foglio 36 Particella 197 Subalterno 1
Foglio 36 Particella 197 Subalterno 2 STRADA VICINALE GAGLIERASCO n. 3 Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2021 Pratica n. AL0022886 in atti dal 24/03/2021
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8519.1/2021)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1,
foglio 36, particella 197, subalterno 1 graffato al sub. 2,
scheda catastale T131394/2023, indirizzo Strada Vicinale Gaglierasco n. 3 , piano Terra e
Primo, comune Tortona, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 150 mq escluse
aree scoperte 149 mq, rendita € 361,52

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1 ,
sezione censuaria Tortona,
foglio 36, particella 197,
scheda catastale T170734/2023, qualità Ente urbano, superficie catastale 220

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Planimetria catastale non conforme. Dal sopralluogo si è riscontrato che la distribuzione
interna delle tramezze è stata modificata, esternamente è presente un locale prefabbricato di
dimensioni 2x1, bisogna quindi provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

Si precisa che gli interventi sono ante 1967.

Regolarizzabili mediante: Dogfa

Descrizione delle opere da sanare: Tramezze interne e locale 2x1 esterno

Docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreni agricoli.

Terreni agricoli siti in Tortona (AL) CAP: 15057

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ quota 1/1 ,

sezione censuaria Tortona,

foglio 36, particella 169,

scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5360 mq.,

reddito dominicale: € 31,83, reddito agrario: € 31,83

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ quota 1/1 ,

sezione censuaria Tortona,



foglio 36, particella 170,
scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7790 mq.,
reddito dominicale: € 46,27, reddito agrario: € 46,27

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/1 ,
sezione censuaria Tortona,
foglio 36, particella 195,
scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2200 mq.,
reddito dominicale: € 13,07, reddito agrario: € 13,07

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/1 ,
sezione censuaria Tortona,
foglio 36, particella 196,
scheda catastale T131081/2023, qualità Frutteto, classe 2, superficie catastale 780 mq., reddito
dominicale: € 15,71, reddito agrario: € 5,64

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/1 ,
sezione censuaria Tortona,
foglio 36, particella 198,
scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6900 mq.,
reddito dominicale: € 65,93, reddito agrario: € 57,02

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/1 ,
sezione censuaria Tortona,
foglio 36, particella 199,
scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3410 mq.,
reddito dominicale: € 32,58, reddito agrario: € 28.18

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/1 ,
sezione censuaria Tortona,
foglio 36, particella 237,
scheda catastale T131081/2023, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1130 mq.,
reddito dominicale: € 10,80, reddito agrario: € 9,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La casa e i terreni sono situati nella zona periferica/collinare di Tortona (AL). La città di Tortona, è situata nel Piemonte sud orientale sulla sponda destra del torrente Scrivia e il quartiere di S. Bernardino è attraversato dal torrente Ossoa. A est si trova la collina del "Castello", il colle Savo, che domina la città e che rappresenta il termine di quello che i geologi chiamano "Sperone di Tortona"; a sud si estendono le valli Ossoa, Grue e Curone. La parte alta di Tortona si estende sulle prime propaggini dei Colli Tortonesi. Grazie alla sua posizione la città costituisce un importante nodo autostradale e ferroviario.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa.
Libero

Identificativo corpo: Terreni agricoli.
Libero

Note: La proprietaria riferisce verbalmente che sono coltivati a titolo gratuito dal Comune di Tortona (AL)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 13/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/10/2009 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE Sede VOGHERA (PV)

A favore di

[REDACTED] S.p.A. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]),

contro

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (L) Codice fiscale [REDACTED] capitale C 491.899,61 Totale C 555.271,65 Grava su Tortona .

- Iscrizione di ipoteca:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 12/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 04/11/2009 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE Sede VOGHERA (PV) A favore di

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (L) Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]),

contro

[REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (L) Codice fiscale [REDACTED] capitale C 70.000,00 Totale C 80.000,00 .

- Trascrizione pregiudizievole:

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del 01/03/2010 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 18/02/2010 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE Sede TORTONA (AL)

A favore di

[REDACTED] S.p.A. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Corpo: Casa

All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 18/09/2008 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio CARNEVALE RICCI MARCIANO Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) trascritto il 15/10/2008 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] N. [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. [REDACTED] DEL 16/03/2010 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 01.03.2010 emesso da conservatoria sede Tortona (AL) Numero di repertorio [REDACTED]

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] DEL 26/03/2015 derivante da inefficacia parziale del 04.11.2014 emesso da Tribunale di Pavia sede Pavia Numero di repertorio [REDACTED]

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] A Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] 4H, deceduta il [REDACTED] registrata il 12/08/2008 al Numero [REDACTED] UFFICIO DEL REGISTRO di VOGHERA, trascritta il 07/10/2008 ai NN. [REDACTED] devoluta per testamento

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Tortona è pervenuta per verbale di pubblicazione testamento del 04/03/2008 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio CARNEVALE RICCI MARCIANO Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) trascritto il 29/07/2008 tm. [REDACTED] da potere di [REDACTED] A data il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B.: risulta trascritta accettazione d'eredità in data 17.10.2023

Alla sig.a [REDACTED] i beni sono pervenuti per successione in morte del padre [REDACTED] (den. [REDACTED] vol. [REDACTED] dell'Ufficio del Registro di Tortona del 22.01.1927) trascritta il 29.04.1927 ai nn. [REDACTED], devoluta per testamento olgrafo del 14.06.1926 con verbale di pubblicazione in Notaio Caminada Carlo del 09.10.1926 trascritto il 18.11.1926 ai nn. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Terreni agricoli**Foglio 36 mappale 196 e 237**

All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 18/09/2008 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio CARNEVALE RICCI MARCIANO Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) trascritto il 15/10/2008 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] N. [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. [REDACTED] DEL 16/03/2010 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 01.03.2010 emesso da conservatoria sede Tortona (AL) Numero di repertorio [REDACTED]

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] DEL 26/03/2015 derivante da inefficacia parziale del 04.11.2014 emesso da Tribunale di Pavia sede Pavia Numero di repertorio [REDACTED]



Foglio 36 mappale 169, 170, 195, 198, 199

All'esecutata [REDACTED] la quota di proprietà 1/1 è pervenuta per RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 26/12/2014 - RIUNIONE DI USUFRUTTO*R.U. DI [REDACTED] Voltura n. 2213.1/2022 - Pratica n. AL0020120 in atti dal 30/03/2022

All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili è pervenuta per atto di donazione accettata del 18/09/2008 Numero di repertorio 2008/2000 Notaio CARNEVALE RICCI MARCIANO Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) trascritto il 15/10/2008 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] O Nato il 20/10/1926 a [REDACTED] (AL) Codice fiscale [REDACTED]

N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. [REDACTED] DEL 16/03/2010 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] DEL 26/03/2015 derivante da inefficacia parziale

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nata il 14/03/1929 a Tortona (PC) Codice fiscale [REDACTED] deceduta il 01/03/2008 registrata il 12/08/2008 al Numero 24/700 UFFICIO DEL REGISTRO di VOGHERA, trascritta il 07/10/2008 ai NN. [REDACTED] devoluta per testamento

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Tortona è pervenuta per verbale di pubblicazione testamento del 04/03/2008 Numero di repertorio 2008/2002 Notaio CARNEVALE RICCI MARCIANO Sede CASTELNUOVO SCRIVIA (AL) trascritto il 29/07/2008 tm. 2072/2002 da potere di [REDACTED] data il 14/03/2008 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
N.B.: risulta trascritta accettazione d'eredità in data 17.10.2023

Alla sig.a [REDACTED] i beni sono pervenuti per successione in morte del padre [REDACTED], deceduto il 04/03/1927 (den. [REDACTED] vol. 2 [REDACTED] dell'Ufficio del Registro di Tortona del 22.01.1927) trascritta il 29.04.1927 ai nn. [REDACTED] devoluta per testamento olografo del 14.06.1926 con verbale di pubblicazione in Notaio Caminada Carlo del 09.10.1926 trascritto il 18.11.1926 ai nn. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo: Casa

Numero pratica: 262/2000

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Intonaco facciata

Presentazione in data 20/07/2000 al n. di prot. 25826

Numero pratica: Prot. 188183 del 03.09.2014

Comunicazione di edilizia libera

Per lavori: Ripasso tetto

Corpo: Terreni agricoli

Nessuna



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2] e terreni agricoli**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Si precisa che è presente davanti alla porta di accesso della casa un locale prefabbricato di dimensioni 2x1 presente nell'estratto catastale ma non nella planimetria.

Le tramezzature interne sono state modificate.

Si precisa che gli interventi sono ante 1967, il fabbricato era ad uso Agricolo.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale come già specificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa e terreni agricoli**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2] e terreni agricoli**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---------------------------------------------	----

Dal punto di vista urbanistico la proprietà oggetto di pignoramento ricade in Aree agricole di collina "Ac" art. 1 Nda:

"ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI AREE AGRICOLE**Zone destinate alla produzione agricola**

Si intendono per "zone agricole" le aree in cui è ripartito il territorio nelle quali è possibile praticare l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia indipendentemente dall'utilizzazione in atto e dalle dimensioni dei fondi. Esse sono indicate e delimitate in cartografia con i simboli PTS (Parco del Torrente Scriveria), Apf (aree agricole perfluviali), Ap (aree agricole di pianura) e Ac (aree agricole di collina).

Utilizzazioni ammesse per la nuova costruzione

Tutti gli interventi di nuova costruzione, disciplinati dal presente articolo alle lettere successive, sono rilasciati, nei limiti ivi previsti per la realizzazione di:

- edilizia abitativa per residenze rurali, rilasciabili unicamente ai soggetti di cui all'art. 25, comma 3, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- attrezzature afferenti all'attività agricola o zootecnica, rilasciabili, oltre a quanto indicato al punto precedente, anche a tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che esercitino legittimamente la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame o attività a queste connesse, secondo la definizione di imprenditore agricolo di cui all'art. 2135 del Codice Civile;

• ricoveri per attrezzi agricoli e similari, rilasciabili a soggetti diversi da quelli di cui ai punti precedenti. È fatta salva la gratuità del Permesso di Costruire per gli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153 del 9 maggio 1975.

È in ogni caso obbligatorio l'atto di impegno unilaterale di cui di cui al successivo punto 10 del presente articolo.

Edilizia abitativa

Si intende per edilizia abitativa per la residenza rurale quella destinata all'abitazione dell'imprenditore agricolo e degli addetti a compiti che richiedono la permanenza sul fondo, come definiti dall'art. 25 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

a) Le quantità edificabili ammesse sono espresse in volumi ricavati applicando gli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme, nel rispetto dei limiti, se più restrittivi, fissati per le varie colture dall'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. alla superficie del fondo compresa nelle zone agricole, e ai terreni limitrofi ubicati anche in Comuni diversi, previa deduzione dei volumi esistenti;

b) I volumi esistenti da dedurre comprendono i fabbricati o loro parti censiti a catasto come abitazione ed i fabbricati o parte dei fabbricati non censiti come abitazione ma che siano utilizzati per usi extra agricoli di qualsiasi genere.



Edilizia ed opere per attrezzature afferenti all'attività agricola

a) Attività ammesse (destinazione d'uso):

- Attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame;
- Attività connesse dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli prodotti nel fondo.

b) Il trattamento dei prodotti del fondo è ammesso nei limiti necessari alla loro prima commercializzazione con la sola eccezione della viticoltura per la quale è ammesso il processo completo di vinificazione.

c) Le nuove opere necessarie alla conduzione del fondo non sono soggette a limitazioni di superficie o di volume. Nel caso di nuove strutture che superino i 1000 m² di SL (Superficie lorda) complessiva, la richiesta del Permesso di Costruire per nuove opere e per installare nuovi impianti deve essere corredata da un piano di sviluppo aziendale.

d) Nel caso in cui il piano di sviluppo aziendale comprenda anche fondi posti al di fuori dei confini del comune (in comuni contermini) l'atto di impegno unilaterale di cui all'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. deve essere trascritto nei registri immobiliari a favore di tutti i comuni interessati.

e) Sono ammessi nuovi impianti dimensionati a servizio di due o più aziende agricole, di comprovata unità di conduzione o di collegamento in forma associativa e nei casi previsti dall'art. 850 del Codice Civile.

f) La destinazione a servizio delle attività agricole dei locali esistenti e delle nuove opere (comprese o non, in un progetto di sviluppo agricolo) non può essere mutata fino a che permane la destinazione agricola della zona, salvo quanto previsto in materia di recupero.

g) Nel caso di strutture per la produzione e la conservazione dei prodotti di una sola azienda, l'indice di edificabilità fondiaria è sostituito dalla valutazione del dimensionamento dell'impianto alle esigenze dell'azienda.

Attività zootecnica

a) Sono ammesse opere edili destinate ad attività zootecnica per uso alimentare e non, sulla base di un piano di sviluppo aziendale e dei parametri urbanistici ed edilizi di zona e, nel caso di nuove strutture che superino i 1.000 m² di SL, con le procedure stabilite per le attrezzature di cui alle presenti norme.

b) Le costruzioni e le opere accessorie sono vincolate all'attività zootecnica con apposito atto d'asservimento registrato e trascritto a favore del Comune.

c) Nel caso di cessazione o di riduzione dell'attività zootecnica è ammessa l'utilizzazione delle opere per altre attività agricole.

d) È ammessa la riutilizzazione di opere e manufatti per attività extra agricole nei limiti stabiliti dalle vigenti normative nazionali e regionali e dalle presenti norme.

e) Gli impianti per l'allevamento di animali non destinati al consumo alimentare quali ad esempio: scuderie e maneggi per cavalli, cani da accompagnamento, allevamenti avicoli per uova, riproduzione di specie in estinzione, selezione di razze, e similari, se non effettuati da imprenditori agricoli a titolo principale o figure assimilabili.

Allevamento di suini

a) Gli allevamenti di suini vengono classificati come "lavorazioni insalubri di 1° classe" ai sensi del vigente elenco approvato con decreto del Ministero della Sanità.

b) Il mantenimento degli impianti esistenti, la formazione di nuovi impianti e gli ampliamenti sono soggetti alle norme igieniche regolamentari e di legge per quanto riguarda le distanze da nuclei abitati e da qualsiasi tipo di collettività. I nuovi impianti suinicoli e gli ampliamenti sono altresì soggetti alle prescrizioni di zona e devono essere previsti in un progetto di sviluppo aziendale, da approvarsi secondo le procedure stabilite per le attrezzature di cui al punto 3, comma c), indipendentemente dalla consistenza, e soggetti inoltre al nulla osta del Servizio Regionale decentrato per l'Agricoltura.

Serre

La costruzione di serre permanenti e l'uso di serre temporanee costituite da tunnel o teli stesi su supporti fissi permanenti con basamento di tipo continuo, in misura eccedente i massimi di zona fissati dalle presenti norme, devono far parte di un piano di sviluppo aziendale.

Infrastrutture, viabilità e irrigazione

a) La costruzione di nuove strade e le modificazioni ai tracciati ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle strade esistenti private, vicinali e vicinali soggette a uso pubblico, non possono essere preordinate al frazionamento dei fondi o a scopi diversi dall'uso agricolo.



b) La formazione di nuovi accessi alla rete viaria pubblica è subordinata alla verifica di necessità ai fini del servizio podereale e subordinata alle esigenze di sicurezza del traffico. È di norma vietato l'impiego di finiture impermeabili, sia sulla viabilità esistente o prevista, sia sui piazzali privati o altre superfici di uso privato, salvo nei casi di dimostrata e permanente necessità, ovvero per limitate porzioni adiacenti ai fabbricati nei punti di intersezione con strade pubbliche.

c) Il prelievo di acque sotterranee non destinate all'uso domestico è subordinato all'autorizzazione degli Enti competenti a cui spetta altresì la verifica delle eventuali alterazioni al sistema idrico esistente.

d) L'autorizzazione alla formazione e alla gestione di impianti irrigui è subordinata alla verifica che l'impianto non costituisca vettore inquinante.

Ricovero per attrezzature agricole in genere

a) Per le aziende già dotate di strutture per l'attività agricola è vietata la costruzione di ricoveri di qualsiasi tipo, permanenti o provvisori, per il ricovero di attrezzature di qualsiasi genere, in posizione decentrata rispetto al nucleo principale dell'azienda o separatamente da questo o da altri fabbricati esistenti legittimamente autorizzati, salvo eccezionali comprovate esigenze, valutate sulla base di un piano di sviluppo aziendale, da approvarsi secondo le procedure stabilite per le attrezzature di cui alle presenti norme.

b) Per coloro i quali non possiedono la qualifica di imprenditore agricolo è ammessa, su terreni di almeno 5000 m² privi di fabbricati esistenti, la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli con superficie lorda non superiore a 18 m², di cui due terzi (2/3) formanti locale chiuso, ed un terzo (1/3) costituito da portichetto aperto su tre lati, con possibilità di realizzare cantine completamente interrato senza possibilità di accesso carraio, aventi l'altezza utile interna realizzata con orizzontamento non superiore a 2,30 m; è richiesta la realizzazione di una adeguata mascheratura con siepi o rampicanti.

c) Non è ammessa la costruzione di ricoveri su appezzamenti ottenuti mediante frazionamento in data posteriore alla data di adozione della variante generale del PRGC se vi sono già uno o più ricoveri all'interno del lotto complessivo ante frazionamento e comunque di superficie inferiore a 5000 m².

d) I manufatti adibiti a ricovero attrezzi devono inoltre essere realizzati tenendo conto delle distanze (D) stabilita dalla zona di appartenenza e delle seguenti indicazioni progettuali:

- struttura di copertura a due falde esclusivamente in coppo o simil coppo;
- gli elementi di tamponatura laterale dovranno essere in mattoni a vista o ad intonaco tinteggiato con tinta neutra (ocra/terra ombra, con esclusione della tinta bianco-calce);
- i serramenti e gli infissi dovranno essere realizzati in materiale tradizionale: legno (con esclusione di alluminio non trattato). Non potranno essere previste più di una porta e di una finestra per manufatto;
- sono vietate la realizzazione di servizi igienici e la tramezzatura interna;
- non dovranno essere presenti le caratteristiche che possano consentire l'agibilità o comunque l'utilizzo stabile a fini abitativi.

e) In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola realizzabile in attuazione del presente articolo dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne ogni possibile impatto negativo nei confronti del paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna dell'area di pertinenza, al fine di integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la percezione del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Impianti e ricoveri per animali

a) Sono soggetti alle presenti norme gli impianti per la custodia e la detenzione degli animali gestiti da privati o da enti, a scopo di ricovero domestico, pensione, commercio o addestramento.

b) Gli impianti che rivestono uno scopo commerciale sono soggetti ad autorizzazione sanitaria ai sensi del vigente regolamento di polizia veterinaria.

c) Per le attività di pensione, ricovero, spazi per commercio o addestramento degli animali, non equiparabili all'attività agricola ed all'attività amatoriale, devono essere utilizzate esclusivamente volumetrie esistenti e non sarà consentita la realizzazione di nuove volumetrie. In ogni caso la localizzazione di tali strutture dovrà distare non meno di 300 m da abitazioni e non meno di 500 m da nuclei abitati o attività ricettive;

d) La detenzione e/o ricovero degli animali d'affezione deve essere attuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro regolamenti di attuazione; i relativi impianti



devono essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili, le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee. Si prescrivono schermature con piante autoctone atte a limitare l'impatto visivo dei manufatti. Il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno unilaterale d'obbligo alla rimozione delle strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Atto di impegno al mantenimento della destinazione agricola

Nelle zone agricole, a norma dell'art. 25 commi 3 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire per nuovi interventi di costruzione, con l'esclusione di quelli previsti dagli artt. 2 e 3 delle presenti norme tecniche, è subordinato alla presentazione di un atto, registrato e trascritto, di impegno al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile, redatto secondo il corrispondente schematipo allegato alle presenti norme".

Si precisa che sui mappali 199, 198 3 237 è indicata una strada vicinale che garantisce l'accesso al mappale 197 (Casa) rappresentata graficamente come linea tratteggiata sul PRCG del Comune di Tortona (AL) di cui si allega stralcio.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa e terreni agricoli

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Casa

La casa è situata a Tortona (AL) in zona collinare, disposta su due piani fuori terra. Composta da al piano terra ingresso, vano scala, cucina, soggiorno e studio al piano primo n. 3 camere e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]A- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **370,00**

E' posto al piano: Terra e primo

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Il bene oggetto di relazione consiste in una casa disposta su due piani.

Il piano terra (1° fuori terra) composto da ingresso su vano scala, cucina, soggiorno e studio.

Il piano primo (2° fuori terra) costituito da n. 3 camere e bagno.

Ha una superficie, compreso i muri perimetrali di circa mq.150.

L'immobile è ubicato in Tortona (AL) in zona collinare fuori dal centro in contesto agricolo ed è in scarso stato conservativo in quanto disabitato da anni.

Si precisa la presenza di alcune crepe nell'intonaco nei muri interni.

Internamente:

l'ingresso con porta in legno marrone, è sull'ingresso/vano scala, le pareti sono color bianco, la cucina ha le pareti color bianco e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco e rosso;

il bagno al piano primo è composto da vasca, lavandino e water, il rivestimento è in piastrelle di ceramica color bianco con disegni marroni, il soggiorno con pareti bianche.

La pavimentazione è in graniglia e piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno di colore bianco.

I serramenti sono in legno con vetro singolo di colore bianco e persiane in alluminio di colore grigio.



Esternamente:

i muri esterni sono tinteggiati color grigio, il tetto è in legno e coppi ed è stato ripassato nel 2014.

Il giardino esterno di circa 220 mq ha una piccola parte piastrellata e la restante è a verde in stato di abbandono.

L'impianto di riscaldamento non è presente, l'impianto elettrico è quello originario e non è funzionante, in bagno è presente un boiler per l'acqua calda. L'immobile è libero.

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Terreno	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
		370,00		370,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 – Semestre 2

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Mediocre

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 940

Si precisa che il valore determinato è 800 €/mq per la casa che ha tenuto conto dello stato dell'immobile e delle diffuse crepe sui muri interni.



I terreni oggetto di esecuzione sono ubicati in Aree agricole di collina "Ac".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27.570,00**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio 36 mappale 169 Seminativo	sup lorda di pavimento	5.360,00	1,00	5.360,00
Foglio 36 mappale 170 Seminativo	sup lorda di pavimento	7.790,00	1,00	7.790,00
Foglio 36 mappale 195 Seminativo	sup lorda di pavimento	2.200,00	1,00	2.200,00
Foglio 36 mappale 196 Frutteto	sup lorda di pavimento	780,00	1,00	780,00
Foglio 36 mappale 198 Seminativo	sup lorda di pavimento	6.900,00	1,00	6.900,00
Foglio 36 mappale 199 Seminativo	sup lorda di pavimento	3.410,00	1,00	3.410,00
Foglio 36 mappale 237Seminativo	sup lorda di pavimento	1.130,00	1,00	1.130,00
		27.570,00		27.570,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Tortona

Tipo di destinazione:

Tipologia: Terreno Seminativo e Frutteto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): Seminativo 13827,00 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq): Terreno Frutteto 39630,00 €/Ha



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

il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per analoghi immobili nella zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria.

8.3 Valutazione corpi:**Casa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	150,00	€ 800,00	€ 120.000,00
Terreno	220,00	€ 30,00	€ 6.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.600,00
Valore corpo			€ 126.600,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.600,00

Terreni agricoli. Uso agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.602,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 36 mappale 169 Seminativo	5.360,00	€ 1,40	€ 7.504,00
Foglio 36 mappale 170 Seminativo	7.790,00	€ 1,40	€ 10.906,00
Foglio 36 mappale 195 Seminativo	2.200,00	€ 1,40	€ 3.080,00
Foglio 36 mappale 196 Frutteto	780,00	€ 3,97	€ 3.096,60
Foglio 36 mappale 198 Seminativo	6.900,00	€ 1,40	€ 9.660,00
Foglio 36 mappale 199 Seminativo	3.410,00	€ 1,40	€ 4.774,00
Foglio 36 mappale 237 Seminativo	1.130,00	€ 1,40	€ 1.582,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.602,60
Valore corpo			€ 40.602,60
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.602,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.602,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa	Abitazione di tipo civile [A2]	370,00	€ 126.600,00	€ 126.600,00
Terreni agricoli	Agricolo	27.570,00	€ 40.602,60	€ 40.602,60



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 165.702,60
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) estratto di mappa
- 3) planimetrie catastali
- 4) stralcio di PRG del Comune di Tortona (AL)
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:

15.02.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Virginia Proietti

