

TRIBUNALE CIVILE DI ALESSANDRIA (Ex Tortona)

FALLIMENTO:

“BARACHINO S.P.A. – AZIENDA AGRICOLA”

Rg. F. n. 13/2008

GIUDICE DELEGATO : Dr.ssa ROBERTA BRERA

Curatore Fallimentare : Dr. PIER VITTORIO CAIRO

\*\*\*\*\*

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

Tecnico Incaricato Ing. Giancarlo Galano

Tortona (AL) C.so Repubblica n. 13 – tel. 0131 862727

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. A 1039

corso repubblica n. 13 - 15057 Tortona (AL)  
tel. 0131 862727

P.IVA: 0137550 0061 – cod.fisc.: GLN GCR 62E22 L304 E

e-mail: [ing.galano@gmail.com](mailto:ing.galano@gmail.com) - pec: [giancarlo.galano@ingpec.eu](mailto:giancarlo.galano@ingpec.eu)



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORTONA**

\*\*\*\*\*

Fallimento "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" con sede legale in Montemarzino (AL) Via Sighera n. 10 –  
Loc. Sighera – c.f.: 01651740068

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE DEL C.T.U.**

\*\*\*\*\*

#### **1. – PREMESSA**

La presente relazione sintetica, redatta a partire dalla perizia di stima relativa ai beni immobili costituenti l'Az.Agr. Barachino, viene redatta per aggiornamento dei valori.

Per maggior chiarezza si riporta, in calce al presente aggiornamento, copia della perizia già depositata. Non si riconsegnano, viceversa, gli allegati, limitandomi ad inviare una documentazione fotografica aggiuntiva relativa ai fabbricati.

Il sottoscritto ha eseguito i necessari sopralluoghi, anche con l'ausilio di foto satellitari per i terreni, in modo tale che la valutazione aggiornata proposta tenga in conto :

Lo situazione di fatto dei beni fondiari  
La verifica di massima della qualità delle colture in atto  
Lo stato di manutenzione dei fabbricati  
L'ubicazione geografica e altimetrica dei beni fondiari  
L'attuale andamento del mercato immobiliare

Ciò premesso si sottolinea quanto segue:

1. Una parte dei terreni catastalmente classificati a frutteto non sono più così coltivati. Per tale motivo viene ridotta la superficie complessiva, a partire da verifiche in loco e da foto satellitari, mantenendo comunque una sostanziale somma di superfici catastali.
2. Nelle valutazioni si tiene in conto la situazione che si va creando con lo sviluppo per la emissione di una modifica al "disciplinare di produzione dei vini DOC "Colli Tortonesi " modificato dal D.M. 07/03/2014", al momento in Bozza ma tale da creare un valore aggiunto ai terreni collinari situati in Comuni ben definiti e di cui gli immobili dell'Azienda Agricola fanno parte, pur non avendo al momento terreni qualificati come vigneto.
3. La situazione dei terreni qualificati come Seminativi a catasto, oramai è da considerare come coltivata a prato o incolta, in effetti, e in alcuni casi risulta sostanzialmente inutilizzabile a causa di

corso repubblica n. 13 - 15057 Tortona (AL)  
tel. 0131 862727

P.IVA: 0137550 0061 – cod.fisc.: GLN GCR 62E22 L304 E

e-mail: [ing.galano@gmail.com](mailto:ing.galano@gmail.com) - pec: [giancarlo.galano@ingpec.eu](mailto:giancarlo.galano@ingpec.eu)



- eventi franosi che hanno coinvolto anche vecchi lavori di drenaggio. Per tale motivo il valore di stima viene ulteriormente ridotto, sia rispetto ai valori VAM che ai valori della precedente perizia
- Il frutteto (Pereto) attualmente ancora coltivato e con buoni risultati, mantiene il valore aggiunto della irrigazione a goccia e, nato nella prima metà anni 90 tende ad andare verso la fine della vita produttiva, riducendo la capacità produttiva ed aumentando i costi, per risultare infine non più conveniente dopo 30-35 anni dall'impianto. Tuttavia lo stato di conduzione della colture e l'omogeneità, l'eliminazione dei confini fisici, la facile coltivabilità e raccolta, la possibilità in futuro di riconversione (condizionata, ma possibile almeno in parte) a vigneto, lo rendono ancora valutabile, senza deprezzamenti particolari rispetto ai valori di prima perizia.
  - I fabbricati industriali (capannoni) con vincolo a destinazione agricola, risultano tuttora in ottimo stato di manutenzione.
  - Lo stesso dicasi per alcuni dei fabbricati (uffici e residenza) in località Sighera.
  - Sono stati alienati gli impianti di trattamento erbe officinali, liberando pertanto aree interne ai capannoni
  - La gran parte dei fabbricati residenziali diffusi nella proprietà e relativi accessori, hanno subito ammaloramenti per la vetustà, ma soprattutto per atti vandalici o per cedimenti fondazionali, subendo pertanto un deprezzamento del loro valore intrinseco, che permane soprattutto in considerazione della esistenza di un volume definibile residenziale (e quindi ristrutturabile) e della relativa area di pertinenza.
  - La stima proposta nel seguito manterrà la suddivisione dei diversi fabbricati dando un valore a ciascun insediamento, e verrà proposto un valore dei terreni suddivisi per qualità colturale e non per lotto omogeneo: Il valore finale considerato sarà in caso di vendita di unico lotto.
  - In subordine verrà proposta la suddivisione in due lotti omogenei che raggruppano, nel primo caso terreni coltivati a pereto, terreni contigui e fabbricati legati alla lavorazione e conservazione della frutta o ubicati territorialmente nello stesso ambito; nel secondo caso terreni a seminativo o incolti/pascoli ma contigui e confinanti, per lo più, e i fabbricati che si trovano all'interno o in un intorno di questi appezzamenti.

## LOTTO UNICO

### AGGIORNAMENTO VALORI AL 2023

#### VALUTAZIONE FABBRICATI

##### 1) - Località Sighera in Comune di Monleale - capannoni lavorazione erbe - attività agro-industriale

CAPANNONE	mq	1 360,00	x	350,00	= €	476 000,00
soppalco	mq	200,00	x	100,00	= €	20 000,00
laboratorio	mq	25,00	x	200,00	= €	5 000,00

corso repubblica n. 13 - 15057 Tortona (AL)  
tel. 0131 862727

P.IVA: 0137550 0061 - cod.fisc.: GLN GCR 62E22 L304 E

e-mail: [ing.galano@gmail.com](mailto:ing.galano@gmail.com) - pec: [giancarlo.galano@ingpec.eu](mailto:giancarlo.galano@ingpec.eu)



TETTOIA	mq	100,00	x	150,00	= €	15 000,00
Aree di sedime annesse ai fabbricati	mq	7 305,00	x	8,00	= €	58 440,00
-					<b>TOT. = €</b>	<b>574 440,00</b>
-						

## 2) - Località Sighera in Comune di Monleale - fabbricato deposito frutta

CAPANNONE + CELLE FRIGO	mq	785,00	x	380,00	= €	298 300,00
LOCALE COMPRESSORE	mq	30,00	x	150,00	= €	4 500,00
TETTOIA	mq	38,00	x	150,00	= €	5 700,00
Aree di sedime annessa al fabbricato	mq	4 620,00	x	8,00	= €	36 960,00
-					<b>TOT. = €</b>	<b>345 460,00</b>

## 3) - Cascina Serena in Comune di Pozzol Groppo - tettoia adibita a ricovero attrezzi agricoli e fabbricato rustico adibito ad officina riparazione attrezzi agricoli

TETTOIA / CAPANNONE	mq	420,00	x	150,00	= €	63 000,00
Area di sedime annessa al fabbricato	mq	5 140,00	x	8,00	= €	41 120,00
RUSTICO parte con servizi						
Parte a due piani (piano terra + piano primo)	mq	124,00	x	90,00	= €	11 160,00
Parte a un piano	mq	104,00	x	90,00	= €	9 360,00
Area di sedime annessa al fabbricato	mq	1035,00	x	8,00	= €	8 280,00
CAPPELLETTA VOTIVA						
-					<b>TOT. = €</b>	<b>132 920,00</b>

## 4) - Villa Belvedere in Comune di Pozzol Groppo

### VILLA BELVEDERE

#### PIANO TERRA

Abitazione	mq	123,00	x	450,00	= €	55 350,00
Box	mq	60,00	a corpo	= €	5 000,00	
Cantina (piano terra)	mq	33,00	x	200,00	= €	6 600,00
Portico	mq	96,00	x	100,00	= €	9 600,00

#### PIANO PRIMO

abitazione	mq	194,00	x	500,00	= €	97 000,00
Area di sedime annessa al fabbricato	mq	1 320,00	x	8,00	= €	10 560,00
-					<b>TOT. = €</b>	<b>184 110,00</b>



**5) - Cascina Serena in Comune di Pozzol Groppo – Fabbricato uso abitazione e pertinenze**

CASCINA SERENA

PIANO SEMINTERRATO

Cantina mq 120,00 x 150,00 = € 18 000,00

PIANO TERRA

Abitazione mq 144,00 x 450,00 = € 64 800,00

Porticato mq 42,00 x 200,00 = € 8 400,00

RUSTICO

Piano terra e piano primo mq 300,00 x 90,00 = € 27 000,00

porticato mq 28,00 x 100,00 = € 2 800,00

Area di sedime annessa ai fabbricati

mq 1540,00 x 8,00 = € 12 320,00

**TOT. = € 133 320,00**

**6) - Fabbricati rurali in Comune di Pozzol Groppo in stato di abbandono e pertinenze**

CASCINA VALVECCHIA ALTA

Abitazione mq 186,00 x 120,00 = € 22 320,00

Rustico (in parte crollato) mq 140,00 x 100,00 = € 14 000,00

Parte Crollata mq 60,00 x 25,00 = € 1 500,00

cantina mq 55,00 x 60,00 = € 3 300,00

Area di sedime annessa al fabbricato mq 1 570,00 x 10,00 = € 15 700,00

**TOT. = € 56 820,00**

**7) - Fabbricato uso abitazione e rustico adiacente in Comune di Pozzol Groppo**

CASCINA VALVECCHIA BASSA

ABITAZIONE

PIANO TERRA

Cantina mq 79,00 x 200,00 = € 15 800,00

Box mq 26,00 a corpo = € 6 000,00

PIANO PRIMO

Abitazione mq 105,00 x 550,00 = € 57 750,00

Portico e balconi mq 33,00 x 200,00 = € 6 600,00

RUSTICO

Parte a due piani mq 192,00 x 200,00 = € 38 400,00

Parte ad un piano mq 32,00 x 150,00 = € 4 800,00



Area di sedime annessa al fabbricato	mq	2 818,00	x	8,00	= €	22 544,00
					<b>TOT. = €</b>	<b>151 894,00</b>

**8) - Loc.Sighera in Comune di Monleale - Palazzina uso uffici e abitazione**

**PALAZZINA UFFICI-ABITAZIONE**

PIANO SEMINTERRATO

Uffici	mq	75,00	x	650,00	= €	48 750,00
Cantina	mq	93,00	x	150,00	= €	13 950,00
Portico	mq	44,00	x	150,00	= €	6 600,00

PIANO TERRA

Uffici	mq	69,00	x	700,00	= €	48 300,00
Abitazione	mq	93,00	x	650,00	= €	60 450,00

PIANO PRIMO

Uffici	mq	37,00	x	700,00	= €	25 900,00
Abitazione	mq	55,00	x	650,00	= €	35 750,00

PIANO SECONDO

Uffici	mq	90,00	x	650,00	= €	58 500,00
--------	----	-------	---	--------	-----	-----------

Area di sedime annessa al fabbricato	mq	760,00	x	8,00	= €	6 080,00
					<b>TOT. = €</b>	<b>304 280,00</b>

In caso di vendita dei fabbricati in unico lotto si assegna un coefficiente di riduzione pari al 15% (085 coefficiente moltiplicativo)

SOMMA	<b>1 883 244,00</b>	x	0,85	= €	<b>1 600 757,40</b>
-------	---------------------	---	------	-----	---------------------

**VALUTAZIONE TERRENI**

Frutteto	mq	222 969,00	x	1,80	= €	401 344,20
Bosco	mq	295 047,00	x	0,35	= €	103 266,45
Incolto	mq	117 219,00	x	0,08	= €	9 377,52
Seminativo	mq	762 885,00	x	0,40	= €	305 154,00
Pascolo	mq	22 780,00	x	0,10	= €	2 278,00
					<b>TOT. = €</b>	<b>821 420,17</b>

**valore FABBRICATI + TERRENI:**

<b>fabbricati</b>	€	<b>1 600 757,40</b>
<b>terreni</b>	€	<b>821 420,17</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	€	<b>2 422 177,57</b>



**FORMAZIONE N.2 LOTTI**

**AGGIORNAMENTO VALORI AL 2023**

**LOTTO 1**

**VALUTAZIONE FABBRICATI LOTTO 1**

**1) - Località Sighera in Comune di Monleale - capannoni lavorazione erbe - attività agro-industriale**

CAPANNONE	mq	1 360,00	x	350,00	= €	476 000,00	
soppalco	mq	200,00	x	100,00	= €	20 000,00	
laboratorio	mq	25,00	x	200,00	= €	5 000,00	
TETTOIA	mq	100,00	x	150,00	= €	15 000,00	
Aree di sedime annesse ai fabbricati	mq	7 305,00	x	8,00	= €	58 440,00	
				<b>TOT.</b>	=	<b>€ 574 440,00</b>	<b>€ 574 440,00</b>

**2) - Località Sighera in Comune di Monleale - fabbricato deposito frutta**

CAPANNONE + CELLE FRIGO	mq	785,00	x	380,00	= €	298 300,00	
LOCALE COMPRESSORE	mq	30,00	x	150,00	= €	4 500,00	
TETTOIA	mq	38,00	x	150,00	= €	5 700,00	
Aree di sedime annesse al fabbricato	mq	4 620,00	x	8,00	= €	36 960,00	
				<b>TOT.</b>	=	<b>€ 345 460,00</b>	<b>€ 345 460,00</b>

**8) - Loc. Sighera in Comune di Monleale - Palazzina uso uffici e abitazione**

**PALAZZINA UFFICI-ABITAZIONE**  
**PIANO SEMINTERRATO**

Uffici	mq	75,00	x	650,00	= €	48 750,00	
Cantina	mq	93,00	x	150,00	= €	13 950,00	
Portico	mq	44,00	x	150,00	= €	6 600,00	

**PIANO TERRA**

Uffici	mq	69,00	x	700,00	= €	48 300,00	
Abitazione	mq	93,00	x	650,00	= €	60 450,00	

**PIANO PRIMO**

Uffici	mq	37,00	x	700,00	= €	25 900,00	
Abitazione	mq	55,00	x	650,00	= €	35 750,00	



**PIANO SECONDO**

Uffici mq 90,00 x 650,00 = € 58 500,00

Area di sedime annessa al  
fabbricato mq 760,00 x 8,00 = € 6 080,00

-  
- **TOT.** = € **304 280,00** € 304 280,00

L'accorpamento dei fabbricati sopra elencati in un lotto unico porta a considerare un lotto unico porta a considerare un coefficiente riduttivo del valore complessivo pari a - 15%

somma FABBRICATI € 1 224 180,00  
riduzione 15% = -€ 183 627,00

<b>TOTALE FABBRICATI LOTTO 1</b>	<b>€ 1 040 553,00</b>	<b>€ 1 040 553,00</b>
----------------------------------	-----------------------	-----------------------

**VALUTAZIONE TERRENI LOTTO 1**

Frutteto mq 190 889,00 x 1,80 = € 343 600,20

Bosco mq 49 643,00 x 0,35 = € 17 375,05

Incolto mq 93 330,00 x 0,08 = € 7 466,40

Seminativo mq 3 380,00 x 0,40 = € 1 352,00

Pascolo mq 6 720,00 x 0,10 = € 672,00

**TOT.** = € **370 465,65** € 370 465,65

<b>TOTALE IMMOBILI LOTTO 1</b>	<b>€ 1 411 018,65</b>
--------------------------------	-----------------------

**LOTTO 2**

**VALUTAZIONE FABBRICATI LOTTO 2**

**3) - Cascina Serena in Comune di Pozzol Groppo - tettoia adibita a ricovero attrezzi agricoli e fabbricato rustico adibito ad officina riparazione attrezzi agricoli**

TETTOIA / CAPANNONE mq 420,00 x 150,00 = € 63 000,00

Area di sedime annessa al  
fabbricato mq 5 140,00 x 8,00 = € 41 120,00

RUSTICO parte con servizi

Parte a due piani (piano  
terra + piano primo) mq 124,00 x 90,00 = € 11 160,00

Parte a un piano mq 104,00 x 90,00 = € 9 360,00

Area di sedime annessa al  
fabbricato mq 1035,00 x 8,00 = € 8 280,00

CAPPELLETTA VOTIVA

- **TOT.** = € **132 920,00** € 132 920,00



**4) - Villa Belvedere in Comune di Pozzol Groppo**

VILLA BELVEDERE

PIANO TERRA

Abitazione	mq	123,00	x	450,00	= €	55 350,00
Box	mq	60,00	a corpo		= €	5 000,00
Cantina (piano terra)	mq	33,00	x	200,00	= €	6 600,00
Portico	mq	96,00	x	100,00	= €	9 600,00

PIANO PRIMO

abitazione	mq	194,00	x	500,00	= €	97 000,00
Area di sedime annessa al fabbricato	mq	1 320,00	x	8,00	= €	10 560,00

**TOT. = € 184 110,00 € 184 110,00**

**5) - Cascina Serena in Comune di Pozzol Groppo – Fabbricato uso abitazione e pertinenze**

CASCINA SERENA

PIANO SEMINTERRATO

Cantina	mq	120,00	x	150,00	= €	18 000,00
---------	----	--------	---	--------	-----	-----------

PIANO TERRA

Abitazione	mq	144,00	x	450,00	= €	64 800,00
Porticato	mq	42,00	x	200,00	= €	8 400,00

RUSTICO

Piano terra e piano primo	mq	300,00	x	90,00	= €	27 000,00
porticato	mq	28,00	x	100,00	= €	2 800,00

Area di sedime annessa ai fabbricati

mq	1540,00	x	8,00	= €	12 320,00
----	---------	---	------	-----	-----------

**TOT. = € 133 320,00 € 133 320,00**

**6) - Fabbricati rurali in Comune di Pozzol Groppo in stato di abbandono e pertinenze**

CASCINA VALVECCHIA ALTA

Abitazione	mq	186,00	x	120,00	= €	22 320,00
Rustico (in parte crollato)	mq	140,00	x	100,00	= €	14 000,00
Parte Crollata	mq	60,00	x	25,00	= €	1 500,00
cantina	mq	55,00		60,00	= €	3 300,00

Area di sedime annessa al fabbricato

mq	1 570,00	x	10,00	= €	15 700,00
----	----------	---	-------	-----	-----------

**TOT. = € 56 820,00 € 56 820,00**



**7) - Fabbricato uso abitazione e rustico adiacente in Comune di Pozzol Groppo**

CASCINA VALVECCHIA BASSA

ABITAZIONE

PIANO TERRA

Cantina	mq	79,00	x	200,00	= €	15 800,00
Box	mq	26,00	a corpo		= €	6 000,00

PIANO PRIMO

Abitazione	mq	105,00	x	550,00	= €	57 750,00
Portico e balconi	mq	33,00	x	200,00	= €	6 600,00

RUSTICO

Parte a due piani	mq	192,00	x	200,00	= €	38 400,00
Parte ad un piano	mq	32,00	x	150,00	= €	4 800,00

Area di sedime annessa al fabbricato

mq	2 818,00	x	8,00	= €	22 544,00
----	----------	---	------	-----	-----------

**TOT. = € 151 894,00 € 151 894,00**

L'accorpamento dei fabbricati sopra elencati in un lotto unico porta a considerare un lotto unico porta a considerare un coefficiente riduttivo del valore complessivo pari a - 15%

somma FABBRICATI	-	€	659 064,00
riduzione 15% =	-	-€	98 859,60

**TOTALE FABBRICATI LOTTO 2 € 560 204,40 € 560 204,40**

**VALUTAZIONE TERRENI LOTTO 2**

Frutteto	mq	32 080,00	x	1,80	= €	57 744,00
Bosco	mq	245 404,00	x	0,35	= €	85 891,40
Incolto	mq	23 889,00	x	0,08	= €	1 911,12
Seminativo	mq	759 505,00	x	0,40	= €	303 802,00
Pascolo	mq	16 060,00	x	0,10	= €	1 606,00

**TOT. = € 450 954,52 € 450 954,52**

**TOTALE IMMOBILI LOTTO 2 € 1 011 158,92**

**RIEPILOGO**

LOTTO 1 € 1 411 018,65

LOTTO 2 € 1 011 158,92

**TOTALE GENERALE € 2 422 177,57**



Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- documentazione fotografica aggiornata
- perizia del 2010

Tortona, li 18/05/2023



Ing. Giancarlo Galano



**Allegato all'aggiornamento della perizia di stima del compendio immobiliare - anno 2023**

**Documentazione fotografica aggiornata relativa ai fabbricati .**

Nota: Il riferimento numerico dopo ciascun titolo rimanda al numero d'ordine indicato in perizia.

LOCALITA' SIGHERA – Capannoni lavorazione erbe – attività agroindustriale (1)





LOC. SIGHERA – fabbricato deposito frutta (2)



TETTOIA/CAPANNONE E PICCOLO RUSTICO – Area Cascina Serena (3)







VILLA BELVEDERE (4)













CASCINA SERENA (5)











CASCINA SERENA MAGAZZINO





CASCINA VALVECCHIA ALTA (6)







FABBRICATI VALVECCHIA BASSA (7)







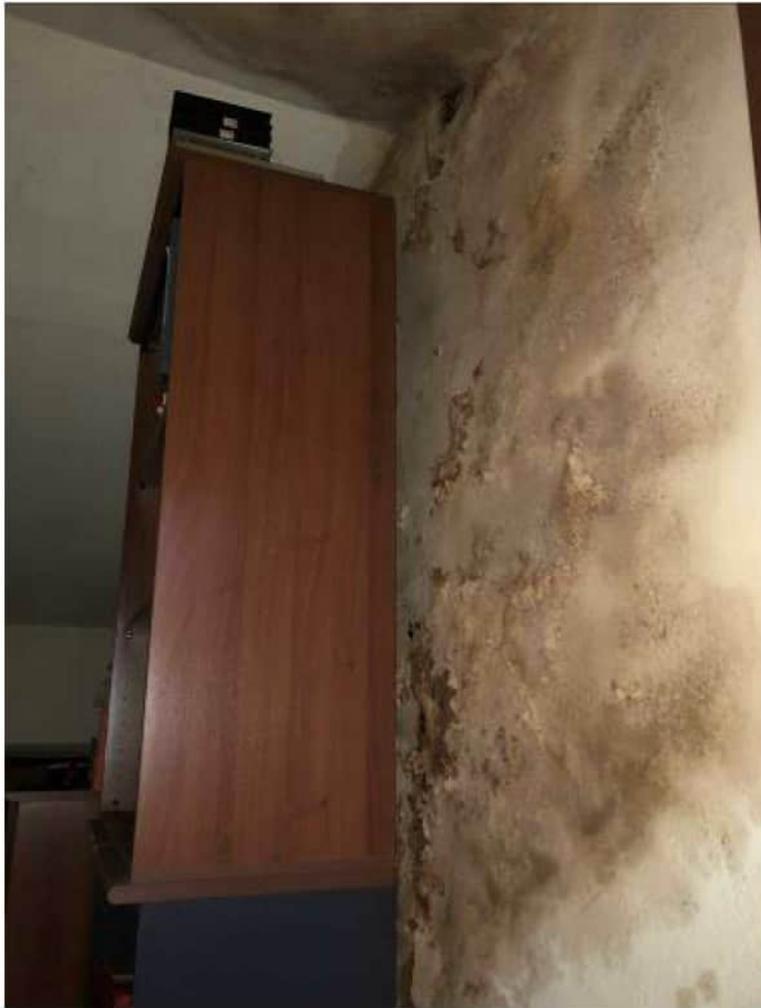


LOCALITA' SIGHERA – PALAZZINA USO UFFICI E ABITAZIONE (8)









## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORTONA**

\*\*\*\*\*

Fallimento "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" con sede legale in Montemarzino  
(AL) Via Sighera n. 10 – Loc. Sighera – c.f.: 01651740068

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE DEL C.T.U.**

\*\*\*\*\*

#### **1. – PREMESSA**

A seguito del fallimento della società "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" con sede legale in Montemarzino (AL) Via Sighera n. 10 – Loc. Sighera – il Curatore del Fallimento Cairo Dott. Pier Vittorio, con provvedimento di nomina in data 23/01/2009 del Giudice Delegato Dott. Vito Priolo, incaricava il sottoscritto Ing. Giancarlo Galano, con studio tecnico in Tortona (AL) Corso Repubblica n.13 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n.1039, di predisporre perizia di stima dei beni immobili e degli impianti specializzati di proprietà della fallita società "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola".

Il sottoscritto, in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco e presso i pubblici uffici, procede alla redazione della perizia di stima dei beni immobili e degli impianti specifici della società fallita come segue:

#### **2. – DESCRIZIONE ED UBICAZIONE**

##### **2.1 – INFORMAZIONI GENERALI**

La società "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" svolgeva attività esclusivamente in ambito agricolo con coltivazione e trasformazione di prodotti agricoli.

L'attività dell'azienda era orientata essenzialmente verso due filiere produttive: la prima quella della produzione, conservazione e commercializzazione della frutta, in particolare



pere, la seconda quella della produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di erbe officinali e aromatiche.

I beni immobili della "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" sono costituiti da terreni a diverse colture e fabbricati rurali con varie destinazioni specifiche.

I terreni di proprietà, ubicati in Provincia di Alessandria, nella media Valle Curone, nei Comuni di Monleale, Montemarzino, Volpedo e Pozzol Groppo, sono pertanto, per la grande maggioranza, destinati a frutteto e seminativi . Una parte rilevante è destinata a bosco ed invece una superficie marginale risulta incolta.

Al capitolo 4. si riporta un sintetico riepilogo per superfici , destinazione e colture.

Per quanto riguarda i fabbricati, la proprietà immobiliare della società "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" comprende un nucleo aziendale principale, costituito da fabbricati di vario tipo e a diversa destinazione ubicati in Comune di Monleale - località Sighera, in fregio alla strada provinciale Tortona – Caldirola, più altri fabbricati rurali e ad uso abitativo, acquisiti nel tempo in occasione dell'acquisto di ampi appezzamenti di terreno, variamente ubicati, anche in posizioni isolate, ed a volte in precarie condizioni di manutenzione, ma sempre funzionali alle dimensioni complessive della proprietà.

I fabbricati di Loc. Sighera, come detto, hanno diversa destinazione. Un primo raggruppamento, costituito da due edifici contigui di recente costruzione, risulta destinato alla lavorazione, conservazione e trasformazione delle erbe officinali, un altro nucleo, limitrofo ma indipendente, è invece destinato a stoccaggio e conservazione, con celle frigo, della frutta prodotta e da commercializzare.

Sempre in località Sighera un esistente edificio a più piani, contiguo alla Strada Provinciale, è stata ristrutturato e destinato a palazzina uffici e abitazione custode.

La superficie complessiva dell'azienda, inclusa l'area occupata dai fabbricati uso agricolo, è di Ha 144.70.08 .

### **3. – ELENCO IMMOBILI e dati catastali**

Si precisa come la qualificazione per colture dei diversi terreni risulti corrispondere a quelle effettivamente in atto a seguito di variazione catastale del 28/05/2010.



Comune	Fg	Map	Sub	Qualità	Cl.	Sup. Catastale			Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Rendita fabbricati
						ha	a	ca			
Monleale	7	252		Frutteto	2	0	67	90	€ 231,44	€ 101,70	
Monleale	7	253		Frutteto	2	0	36	90	€ 125,78	€ 55,27	
Monleale	7	254		Frutteto	2	0	13	80	€ 47,04	€ 20,67	
Monleale	7	328		Frutteto	2	0	02	30	€ 7,84	€ 3,44	
Monleale	11	49		Frutteto	2	0	38	20	€ 130,21	€ 57,21	
Monleale	11	53		Frutteto	2	0	39	70	€ 135,32	€ 59,46	
Monleale	11	54		Bosco ceduo	1	0	05	50	€ 0,71	€ 0,09	
Monleale	11	60		Pascolo C.	u	0	11	20	€ 0,52	€ 0,29	
Monleale	11	119		Pascolo C.	u	0	09	80	€ 0,51	€ 0,25	
Monleale	11	131		Bosco ceduo	2	0	26	80	€ 2,77	€ 0,42	
Monleale	11	134		Bosco ceduo	1	0	09	20	€ 1,19	€ 0,14	
Monleale	11	136		Pascolo C.	u	0	18	80	€ 0,97	€ 0,49	
Monleale	11	192		Bosco ceduo	1	0	20	00	€ 2,58	€ 0,31	
Monleale	11	368		Seminativo	2	0	00	40	€ 0,21	€ 0,26	
Monleale	11	385		Pascolo C.	u	0	03	60	€ 0,19	€ 0,09	
Monleale	11	395		Ente Urbano	-	0	41	70			
Monleale	11	395	1	D/7	-	-	-	-			€ 4 729,00
Monleale	11	396		Ente Urbano	-	0	31	05			
Monleale	11	396		D/10	-	-	-	-			€ 4 130,00
Monleale	11	401	1	Bene comune non censibile							
Monleale	11	401		Ente Urbano	-	0	07	60			
Monleale	11	401	2	A/10	u	-	-	-			€ 1 336,33
Monleale	11	401	3	A/3	u	-	-	-			€ 402,32
Monleale	11	402		Ente Urbano	-	0	0	30			
Monleale	11	403		Ente Urbano	-	0	45	80			
Monleale	11	403		D/10	-	-	-	-			€ 4 890,00
Volpedo	12	235		Bosco misto	2	0	2	40	€ 0,25	€ 0,06	
Volpedo	12	236		Frutteto	2	0	50	40	€ 171,79	€ 75,49	
Volpedo	12	237		Bosco ceduo	2	0	2	70	€ 0,28	€ 0,04	
Volpedo	12	239		Bosco ceduo	2	0	2	40	€ 0,25	€ 0,04	
Volpedo	12	240		Frutteto	2	0	14	0	€ 47,72	€ 20,97	
Volpedo	12	241		Frutteto	2	0	0	83	€ 2,83	€ 1,24	
Volpedo	12	242		Frutteto	2	0	1	40	€ 4,77	€ 2,10	
Volpedo	12	243		Frutteto	2	0	51	70	€ 176,23	€ 77,43	
Volpedo	12	277		Bosco ceduo	2	0	0	93	€ 0,10	€ 0,01	
Volpedo	12	278		Bosco ceduo	2	0	6	10	€ 0,63	€ 0,09	
Volpedo	12	279		Bosco ceduo	2	0	1	90	€ 0,20	€ 0,03	



Volpedo	12	280		Frutteto	2	0	2	0	€ 6,82	€ 3,00	
Volpedo	12	281		Frutteto	2	0	2	10	€ 7,16	€ 3,15	
Volpedo	12	282		Frutteto	2	0	8	20	€ 27,95	€ 12,28	
Volpedo	12	283		Frutteto	2	0	1	90	€ 6,48	€ 2,85	
Volpedo	12	341		Frutteto	2	0	19	70	€ 67,15	€ 29,51	
Montemarzino	2	18		Bosco ceduo	1	0	14	40	€ 1,86	€ 0,30	
Montemarzino	2	19		Bosco ceduo	2	0	38	40	€ 3,77	€ 0,59	
Montemarzino	2	20		Frutteto	u	0	9	10	€ 0,57	€ 3,99	
Montemarzino	2	21		Frutteto	u	0	42	20	€ 49,04	€ 18,53	
Montemarzino	2	22		Frutteto	u	0	92	30	€ 107,26	€ 40,52	
Montemarzino	2	23		Frutteto	u	0	25	80	€ 29,98	€ 11,33	
Montemarzino	2	24		Frutteto	u	0	7	40	€ 8,60	€ 3,25	
Montemarzino	2	34		Bosco ceduo	2	0	35	50	€ 3,48	€ 0,55	
Montemarzino	2	35		Incolto pr.	u	0	28	80	€ 0,30	€ 0,15	
Montemarzino	2	36		Bosco ceduo	2	0	11	80	€ 1,16	€ 0,18	
Montemarzino	2	37		Frutteto	u	0	52	10	€ 60,54	€ 22,87	
Montemarzino	2	38		Frutteto	u	0	84	30	€ 97,96	€ 37,01	
Montemarzino	2	39		Frutteto	u	0	21	30	€ 24,75	€ 9,35	
Montemarzino	2	40		Frutteto	u	0	26	0	€ 30,21	€ 11,41	
Montemarzino	2	58		Frutteto	u	0	19	40	€ 22,54	€ 8,52	
Montemarzino	2	59		Frutteto	u	0	10	80	€ 12,55	€ 4,74	
Montemarzino	2	60		Incolto pr.	u	0	29	20	€ 0,30	€ 0,15	
Montemarzino	2	61		Frutteto	u	0	4	10	€ 4,76	€ 1,80	
Montemarzino	2	62		Incolto pr.	u	0	10	50	€ 0,11	€ 0,05	
Montemarzino	2	63		Frutteto	u	0	14	50	€ 16,85	€ 6,37	
Montemarzino	2	64		Incolto pr.	u	0	33	90	€ 0,35	€ 0,18	
Montemarzino	2	65		Incolto pr.	u	0	22	80	€ 0,24	€ 0,12	
Montemarzino	2	82		Incolto pr.	u	0	27	90	€ 0,29	€ 0,14	
Montemarzino	2	83		Frutteto	u	0	20	10	€ 23,36	€ 8,82	
Montemarzino	2	84		Incolto pr.	u	0	92	50	€ 0,96	€ 0,48	
Montemarzino	2	85		Frutteto	u	0	19	30	€ 22,43	€ 8,47	
Montemarzino	2	86		Frutteto	u	0	19	70	€ 22,89	€ 8,65	
Montemarzino	2	87		Frutteto	u	0	15	90	€ 18,48	€ 6,98	
Montemarzino	2	88		Frutteto	u	0	16	60	€ 19,29	€ 7,29	
Montemarzino	2	89		Incolto pr.	u	0	5	70	€ 0,06	€ 0,03	
Montemarzino	2	90		Frutteto	u	0	25	20	€ 29,28	€ 11,06	
Montemarzino	2	91		Frutteto	u	0	30	90	€ 35,91	€ 13,56	
Montemarzino	2	92		Frutteto	u	0	25	50	€ 29,63	€ 11,19	
Montemarzino	2	102		Bosco misto	1	0	16	60	€ 2,14	€ 0,51	
Montemarzino	2	103		Frutteto	u	0	33	80	€ 39,28	€ 14,84	
Montemarzino	2	104		Bosco ceduo	2	0	63	50	€ 6,23	€ 0,98	
Montemarzino	2	105		Frutteto	u	0	2	90	€ 3,37	€ 1,27	
Montemarzino	2	106		Frutteto	u	0	41	60	€ 48,34	€ 18,26	



Montemarzino	2	108		Frutteto	u	0	22	0	€ 25,56	€ 9,66	
Montemarzino	2	109		Frutteto	u	0	62	20	€ 72,28	€ 27,31	
Montemarzino	2	110		Frutteto	u	0	11	70	€ 13,60	€ 5,14	
Montemarzino	2	111		Frutteto	u	0	26	20	€ 30,45	€ 19,50	
Montemarzino	2	112		Frutteto	u	0	7	10	€ 8,25	€ 3,12	
Montemarzino	2	113		Frutteto	u	0	18	20	€ 21,15	€ 7,99	
Montemarzino	2	114		Frutteto	u	0	16	10	€ 18,71	€ 7,07	
Montemarzino	2	115		Frutteto	u	0	15	10	€ 17,55	€ 6,63	
Montemarzino	2	116		Bosco misto	1	0	4	10	€ 0,53	€ 0,13	
Montemarzino	2	117		Frutteto	u	0	57	40	€ 66,70	€ 25,20	
Montemarzino	2	118		Frutteto	u	0	23	80	€ 27,66	€ 10,45	
Montemarzino	2	119		Frutteto	u	0	19	40	€ 22,54	€ 8,52	
Montemarzino	2	120		Frutteto	u	0	24	80	€ 28,82	€ 10,89	
Montemarzino	2	121		Frutteto	u	0	18	80	€ 21,85	€ 8,25	
Montemarzino	2	122		Frutteto	u	0	19	50	€ 22,66	€ 8,56	
Montemarzino	2	124		Frutteto	u	0	21	0	€ 24,40	€ 9,22	
Montemarzino	2	125		Frutteto	u	0	0	86	€ 1,00	€ 0,38	
Montemarzino	2	126		Frutteto	u	0	8	30	€ 9,64	€ 3,64	
Montemarzino	2	127		Frutteto	u	0	4	60	€ 5,35	€ 2,02	
Montemarzino	2	148		Frutteto	u	0	11	90	€ 13,83	€ 5,22	
Montemarzino	2	183		Frutteto	u	1	3	70	€ 120,50	€ 45,52	
Montemarzino	2	191		Bosco ceduo	1	0	1	70	€ 0,22	€ 0,04	
Montemarzino	2	198		Frutteto	u	0	15	60	€ 18,13	€ 6,85	
Montemarzino	2	203		Frutteto	u	0	27	50	€ 31,96	€ 12,07	
Montemarzino	2	205		Frutteto	u	0	2	90	€ 3,37	€ 1,27	
Montemarzino	2	206		Frutteto	u	0	1	20	€ 1,39	€ 0,53	
Montemarzino	2	271		Bosco misto	1	0	2	90	€ 0,37	€ 0,09	
Montemarzino	2	402		Frutteto	u	0	5	40	€ 6,27	€ 2,37	
Montemarzino	2	499		Frutteto	u	0	6	90	€ 8,02	€ 3,03	
Montemarzino	2	527		Frutteto	u	0	24	80	€ 28,82	€ 10,89	
Montemarzino	2	544		Frutteto	u	0	16	60	€ 19,29	€ 7,29	
Montemarzino	2	545		Incolto pr.	u	0	5	70	€ 0,06	€ 0,03	
Montemarzino	3	20		Pascolo c.	u	0	1	50	€ 0,08	€ 0,04	
Montemarzino	3	54		Incolt pr.	u	0	12	90	€ 0,13	€ 0,07	
Montemarzino	3	71		Pascolo c.	u	0	1	10	€ 0,06	€ 0,03	
Montemarzino	3	93		Pascolo c.	u	0	9	30	€ 0,48	€ 0,24	
Montemarzino	3	94		Frutteto	u	0	30	60	€ 35,56	€ 13,43	
Montemarzino	3	95		Pascolo c.	u	0	6	0	€ 0,31	€ 0,15	
Montemarzino	3	96		Frutteto	u	0	6	0	€ 6,97	€ 2,63	
Montemarzino	3	97		Frutteto	u	0	58	90	€ 68,44	€ 25,86	
Montemarzino	3	98		Frutteto	u	0	31	60	€ 36,72	€ 13,87	
Montemarzino	3	99		Frutteto	u	0	23	60	€ 27,42	€ 10,36	
Montemarzino	3	100		Frutteto	u	0	34	40	€ 39,97	€ 15,10	



Montemarzino	3	102		Frutteto	u	0	23	0	€ 26,73	€ 10,10	
Montemarzino	3	144		Frutteto	u	0	28	10	€ 32,65	€ 12,34	
Montemarzino	3	145		Frutteto	u	0	14	40	€ 16,73	€ 6,32	
Montemarzino	3	148		Frutteto	u	0	13	0	€ 15,11	€ 5,71	
Montemarzino	3	152		Pascolo c.	u	0	3	70	€ 0,19	€ 0,10	
Montemarzino	3	199		Frutteto	u	0	55	0	€ 63,91	€ 24,14	
Montemarzino	3	200		Frutteto	u	0	61	80	€ 71,81	€ 27,13	
Montemarzino	3	201		Frutteto	u	0	32	0	€ 37,18	€ 14,05	
Montemarzino	3	202		Frutteto	u	0	14	70	€ 17,08	€ 6,45	
Montemarzino	3	344		Bosco ceduo	2	0	0	44	€ 0,04	€ 0,01	
Montemarzino	3	350		Bosco ceduo	2	0	1	50	€ 0,15	€ 0,02	
Montemarzino	3	351		Frutteto	u	0	29	0	€ 33,70	€ 12,73	
Montemarzino	3	352		Frutteto	u	0	66	0	€ 76,69	€ 28,97	
Montemarzino	3	354		Incolto pr.	u	0	15	90	€ 0,16	€ 0,08	
Montemarzino	3	355		Bosco ceduo	1	0	18	30	€ 2,36	€ 0,38	
Montemarzino	3	356		Bosco ceduo	1	0	16	70	€ 2,16	€ 0,34	
Montemarzino	3	357		Bosco ceduo	2	0	4	60	€ 0,45	€ 0,07	
Montemarzino	3	358		Bosco ceduo	2	0	44	70	€ 4,39	€ 0,69	
Montemarzino	3	403		Seminativo	3	0	18	60	€ 6,24	€ 8,65	
Montemarzino	3	404		Seminativo	3	0	10	50	€ 3,52	€ 4,88	
Montemarzino	3	405		Seminativo	2	0	13	70	€ 7,78	€ 8,84	
Montemarzino	3	406		Seminativo	2	0	0	36	€ 0,20	€ 0,23	
Montemarzino	3	407		Seminativo	3	0	34	10	€ 11,45	€ 15,85	
Montemarzino	3	408		Seminativo	2	0	1	60	€ 0,91	€ 1,03	
Montemarzino	3	409		Seminativo	2	0	15	80	€ 8,98	€ 10,20	
Montemarzino	3	410		Seminativo	2	0	9	50	€ 5,40	€ 6,13	
Montemarzino	3	411		Seminativo	3	0	30	40	€ 10,21	€ 14,13	
Montemarzino	3	412		seminativo	2	0	7	10	€ 4,03	€ 4,58	
Montemarzino	3	413		Seminativo	2	0	1	60	€ 0,91	€ 1,03	
Montemarzino	3	414		Seminativo	3	0	47	20	€ 15,84	€ 21,94	
Montemarzino	3	415		Seminativo	2	0	3	20	€ 1,82	€ 2,07	
Montemarzino	3	416		Seminativo	2	0	1	30	€ 0,74	€ 0,84	
Montemarzino	3	417		Bosco misto	2	0	7	30	€ 0,75	€ 0,19	
Montemarzino	3	418		Incolto pr.	u	0	0	59	€ 0,01	€ 0,01	
Montemarzino	3	419		Seminativo	2	0	29	80	€ 16,93	€ 19,24	
Montemarzino	3	420		Seminativo	2	0	6	80	€ 3,86	€ 4,39	
Montemarzino	3	421		Frutteto	u	0	20	50	€ 23,83	€ 9,00	
Montemarzino	3	422		Incolto pr.	u	0	24	60	€ 0,25	€ 0,13	
Montemarzino	3	423		Frutteto	u	0	24	80	€ 28,82	€ 10,89	
Montemarzino	3	424		Frutteto	u	0	26	20	€ 30,45	€ 11,50	
Montemarzino	3	425		Bosco misto	2	0	40	20	€ 4,15	€ 1,04	
Montemarzino	3	426		Frutteto	u	0	17	20	€ 19,99	€ 7,55	
Montemarzino	3	427		Frutteto	u	0	10	50	€ 12,20	€ 4,61	



Montemarzino	3	428	Bosco ceduo	2	0	6	80	€ 0,67	€ 0,11
Montemarzino	3	431	Frutteto	u	0	18	10	€ 21,03	€ 7,95
Montemarzino	3	433	Incolto pr.	u	0	22	40	€ 0,23	€ 0,12
Montemarzino	3	434	Incolto pr.	u	0	2	0	€ 0,02	€ 0,01
Montemarzino	3	446	Frutteto	u	0	21	0	€ 24,40	€ 9,22
Montemarzino	3	462	Seminativo irr	u	0	29	50	€ 33,52	€ 15,24
Montemarzino	3	463	Bosco misto	2	0	1	90	€ 0,20	€ 0,05
Montemarzino	3	464	Seminativo irr	u	0	27	60	€ 31,36	€ 14,25
Montemarzino	3	465	Bosco ceduo	1	0	3	0	€ 0,39	€ 0,06
Montemarzino	3	465	Bosco misto	2	0	0	80	€ 0,08	€ 0,02
Montemarzino	3	469	Bosco ceduo	1	0	3	0	€ 0,39	€ 0,06
Montemarzino	3	469	Bosco misto	2	0	0	80	€ 0,08	€ 0,02
Montemarzino	3	470	Bosco misto	1	0	33	70	€ 4,35	€ 1,04
Montemarzino	3	471	Frutteto	u	1	0	70	€ 117,02	€ 44,21
Montemarzino	3	472	Frutteto	u	0	11	60	€ 13,48	€ 5,09
Montemarzino	3	473	Frutteto	u	0	7	90	€ 9,18	€ 3,47
Montemarzino	3	474	Bosco ceduo	1	0	15	0	€ 1,94	€ 0,31
Montemarzino	3	476	Bosco misto	2	0	20	60	€ 2,13	€ 0,53
Montemarzino	3	507	Seminativo	3	0	19	50	€ 6,55	€ 9,06
Montemarzino	3	509	Seminativo	3	0	13	30	€ 4,46	€ 6,18
Montemarzino	3	510	Seminativo	3	0	18	30	€ 6,14	€ 8,51
Montemarzino	3	511	Seminativo	3	0	29	0	€ 9,74	€ 13,48
Montemarzino	3	512	Seminativo	3	0	19	20	€ 6,45	€ 8,92
Montemarzino	3	513	Seminativo	3	0	8	90	€ 2,99	€ 4,14
Montemarzino	3	518	Frutteto	u	0	37	20	€ 43,23	€ 16,33
Montemarzino	3	519	Frutteto	u	0	17	80	€ 20,68	€ 7,81
Montemarzino	3	520	Frutteto	u	0	1	0	€ 1,16	€ 0,44
Montemarzino	3	522	Pascolo c.	u	0	2	20	€ 0,11	€ 0,06
Montemarzino	3	523	Seminativo irr	u	0	29	20	€ 33,18	€ 15,08
Montemarzino	3	539	Seminativo	3	0	96	10	€ 32,26	€ 44,67
Montemarzino	3	540	Seminativo	3	0	64	80	€ 21,75	€ 30,12
Montemarzino	3	541	Seminativo	3	0	17	20	€ 5,77	€ 7,99
Montemarzino	3	542	Seminativo	3	0	11	70	€ 3,93	€ 5,44
Montemarzino	3	545	Bosco misto	1	0	7	50	€ 0,97	€ 0,23
Montemarzino	3	547	Bosco ceduo	1	0	5	0	€ 0,65	€ 0,10
Montemarzino	3	547	Bosco misto	1	0	0	40	€ 0,05	€ 0,01
Montemarzino	3	549	Bosco ceduo	1	0	5	0	€ 0,65	€ 0,10
Montemarzino	3	549	Bosco misto	1	0	0	40	€ 0,05	€ 0,01
Montemarzino	3	555	Frutteto	u	0	48	20	€ 56,01	€ 21,16
Montemarzino	3	582	Bosco misto	1	0	6	10	€ 0,79	€ 0,19
Montemarzino	3	584	Bosco misto	1	0	17	50	€ 2,26	€ 0,54
Montemarzino	3	585	Seminativo	2	0	10	4	€ 5,70	€ 6,48
Montemarzino	3	586	Bosco misto	1	0	3	0	€ 0,39	€ 0,09



Montemarzino	3	599		Bosco ceduo	2	0	3	50	€ 0,34	€ 0,05	
Montemarzino	3	604		Bosco ceduo	2	0	5	50	€ 0,54	€ 0,09	
Montemarzino	3	627		Frutteto	u	0	9	50	€ 11,04	€ 4,17	
Montemarzino	3	634		Seminativo irr		0	4	0	€ 4,54	€ 2,07	
Montemarzino	3	634		Seminativo	3	0	0	60	€ 0,20	€ 0,28	
Montemarzino	3	635		Frutteto	u	0	7	70	€ 8,95	€ 3,38	
Pozzolgropo	6	103		Pascolo c.	u	0	18	60	€ 0,96	€ 0,48	
Pozzolgropo	6	104		Seminativo	3	0	8	50	€ 2,85	€ 3,95	
Pozzolgropo	6	105		Pascolo c.	u	0	25	90	€ 1,34	€ 0,67	
Pozzolgropo	6	106		Seminativo	5	0	16	30	€ 2,95	€ 2,95	
Pozzolgropo	6	107		Seminativo	2	0	8	40	€ 4,77	€ 5,42	
Pozzolgropo	6	108		Seminativo	2	0	4	90	€ 2,78	€ 3,16	
Pozzolgropo	6	109		Seminativo	3	0	78	60	€ 26,39	€ 36,53	
Pozzolgropo	6	110		Bosco ceduo	2	0	19	80	€ 1,94	€ 0,31	
Pozzolgropo	6	111		Bosco ceduo	2	0	13	0	€ 1,28	€ 0,20	
Pozzolgropo	6	113		Seminativo	3	2	33	90	€ 78,52	€ 108,72	
Pozzolgropo	6	115		Bosco ceduo	2	0	5	90	€ 0,58	€ 0,09	
Pozzolgropo	6	116		Bosco ceduo	1	0	7	0	€ 0,90	€ 0,14	
Pozzolgropo	6	119		Seminativo irr	1	0	41	0	€ 47,64	€ 21,17	
Pozzolgropo	6	119		Seminativo	3	0	7	60	€ 2,55	€ 3,53	
Pozzolgropo	6	125		Bosco ceduo	1	0	6	70	€ 0,87	€ 0,14	
Pozzolgropo	6	126		Bosco ceduo	1	0	5	60	€ 0,72	€ 0,12	
Pozzolgropo	6	127		Incolto pr.	u	0	21	40	€ 0,22	€ 0,11	
Pozzolgropo	6	128		seminativo	3	0	8	0	€ 2,69	€ 3,72	
Pozzolgropo	6	164		Ente Urbano	-	0	15	40			
Pozzolgropo	6	164	2	A/2	1	-	-	-			€ 490,63
Pozzolgropo	6	164	4	D/10		-	-	-			€ 998,00
Pozzolgropo	6	164	5	Bene comune non censibile							
Pozzolgropo	6	165		Ente Urbano	-	0	38	50			
Pozzolgropo	6	165	1	D/10	-	-	-	-			€ 1 952,00
Pozzolgropo	6	185		Ente Urbano	-	0	10	00	-	-	
Pozzolgropo	6	185		D/10	-	-	-	-	-	-	€ 992,00
Pozzolgropo	7	126		Bosco ceduo	1	0	13	30	€ 1,72	€ 0,27	
Pozzolgropo	7	127		Bosco ceduo	1	0	1	50	€ 0,19	€ 0,03	
Pozzolgropo	9	1		Seminativo irr	1	0	2	0	€ 2,32	€ 1,03	
Pozzolgropo	9	1		Seminativo	2	0	00	40	€ 0,23	€ 0,26	
Pozzolgropo	9	2		Seminativo irr	1	0	11	0	€ 12,78	€ 5,68	
Pozzolgropo	9	2		Seminativo	2	0	0	80	€ 0,45	€ 0,52	
Pozzolgropo	9	3		Seminativo irr	1	0	35	70	€ 41,48	€ 18,44	
Pozzolgropo	9	4		Seminativo irr	1	0	13	0	€ 15,11	€ 6,71	
Pozzolgropo	9	4		Sem. Arb.	3	0	1	20	€ 0,77	€ 0,77	
Pozzolgropo	9	5		Incolto pr.	u	0	3	10	€ 0,03	€ 0,02	
Pozzolgropo	9	6		Seminativo irr	1	0	25	0	€ 29,05	€ 12,91	



Pozzolgropo	9	6		Seminativo	1	0	17	20	€ 10,66	€ 11,99	
Pozzolgropo	9	8		Seminativo irr	1	1	12	20	€ 130,38	€ 57,95	
Pozzolgropo	9	9		Bosco Misto	1	0	73	90	€ 9,54	€ 2,29	
Pozzolgropo	9	11		Bosco ceduo	1	0	56	30	€ 7,27	€ 1,16	
Pozzolgropo	9	12		Bosco ceduo	1	0	48	20	€ 6,22	€ 1,00	
Pozzolgropo	9	13		Bosco ceduo	2	0	6	40	€ 0,63	€ 0,10	
Pozzolgropo	9	14		Bosco A.F.	2	0	2	50	€ 0,19	€ 0,03	
Pozzolgropo	9	15		Seminativo irr	1	0	29	0	€ 33,70	€ 14,98	
Pozzolgropo	9	16		Seminativo irr	1	0	25	0	€ 29,05	€ 12,91	
Pozzolgropo	9	16		Seminativo	5	0	6	80	€ 1,23	€ 1,23	
Pozzolgropo	9	17		Seminativo irr	1	0	20	0	€ 23,24	€ 10,33	
Pozzolgropo	9	17		Seminativo	5	0	3	0	€ 0,54	€ 0,54	
Pozzolgropo	9	18		Seminativo irr	1	0	13	0	€ 15,11	€ 6,71	
Pozzolgropo	9	27		Seminativo irr	1	0	20	0	€ 23,24	€ 10,33	
Pozzolgropo	9	27		Seminativo	4	0	4	40	€ 0,91	€ 1,14	
Pozzolgropo	9	29		Seminativo irr	1	0	14	20	€ 16,50	€ 7,33	
Pozzolgropo	9	31		Seminativo	4	0	4	12	€ 0,85	€ 1,06	
Pozzolgropo	9	31		Seminativo irr	1	0	19	58	€ 22,75	€ 10,11	
Pozzolgropo	9	32		Seminativo	3	0	2	4	€ 0,68	€ 0,95	
Pozzolgropo	9	32		Seminativo irr	1	0	17	36	€ 20,17	€ 8,97	
Pozzolgropo	9	33		Incolto pr.	u	0	4	10	€ 0,04	€ 0,02	
Pozzolgropo	9	34		Incolto pr.	u	0	2	0	€ 0,02	€ 0,01	
Pozzolgropo	9	35	1	Bene comune non censibile							
Pozzolgropo	9	35		Ente Urbano	-	0	15	70			
Pozzolgropo	9	35	2	A/3	U	-	-	-			€ 204,00
Pozzolgropo	9	35	3	C/2	U	-	-	-			€ 209,68
Pozzolgropo	9	36		Bosco ceduo	1	0	28	10	€ 3,63	€ 0,58	
Pozzolgropo	9	37		Seminativo irr	1	0	22	0	€ 25,56	€ 11,36	
Pozzolgropo	9	37		Seminativo	4	0	6	90	€ 1,43	€ 1,78	
Pozzolgropo	9	38		Seminativo	4	0	8	1	€ 1,65	€ 2,07	
Pozzolgropo	9	38		Seminativo irr	1	0	50	9	€ 58,21	€ 25,87	
Pozzolgropo	9	39		Seminativo	5	0	56	40	€ 10,19	€ 10,19	
Pozzolgropo	9	43		Bosco Misto	1	1	20	80	€ 15,60	€ 3,74	
Pozzolgropo	9	49		Seminativo irr	1	0	79	0	€ 91,80	€ 40,80	
Pozzolgropo	9	49		Seminativo	3	0	15	40	€ 5,17	€ 7,16	
Pozzolgropo	9	50		Bosco misto	1	0	27	30	€ 3,52	€ 0,85	
Pozzolgropo	9	51		Seminativo irr	1	0	27	0	€ 31,37	€ 13,94	
Pozzolgropo	9	51		Seminativo	1	0	11	50	€ 7,13	€ 8,02	
Pozzolgropo	9	52		Seminativo irr	1	0	61	90	€ 71,93	€ 31,97	
Pozzolgropo	9	53		Seminativo irr	1	0	4	0	€ 4,65	€ 2,07	
Pozzolgropo	9	53		Seminativo	3	0	0	70	€ 0,23	€ 0,33	
Pozzolgropo	9	54		Seminativo irr	1	1	37	90	€ 4,65	€ 2,07	
Pozzolgropo	9	55		Seminativo irr	1	0	44	0	€ 51,13	€ 22,72	



Pozzolgropo	9	55	Seminativo	3	0	2	70	€ 0,91	€ 1,25
Pozzolgropo	9	56	Seminativo irr	1	0	18	90	€ 21,96	€ 9,76
Pozzolgropo	9	57	Seminativo irr	1	0	10	50	€ 12,20	€ 5,42
Pozzolgropo	9	58	Incolto pr.	u	0	2	0	€ 0,02	€ 0,01
Pozzolgropo	9	60	Seminativo	2	0	37	0	€ 21,02	€ 23,89
Pozzolgropo	9	61	Seminativo irr	1	0	57	0	€ 66,24	€ 29,44
Pozzolgropo	9	61	Seminativo	3	0	13	40	€ 4,50	€ 6,23
Pozzolgropo	9	62	Bosco misto	2	0	8	30	€ 0,77	€ 0,21
Pozzolgropo	9	63	Seminativo	5	0	44	50	€ 8,04	€ 8,04
Pozzolgropo	9	64	Seminativo	5	0	39	10	€ 7,07	€ 7,07
Pozzolgropo	9	65	Seminativo	3	0	8	10	€ 2,72	€ 3,76
Pozzolgropo	9	66	Seminativo	5	0	17	90	€ 3,24	€ 3,24
Pozzolgropo	9	67	Seminativo	5	0	16	40	€ 2,96	€ 2,96
Pozzolgropo	9	68	Seminativo irr	1	0	4	0	€ 4,65	€ 2,07
Pozzolgropo	9	68	Seminativo	2	0	17	50	€ 9,94	€ 11,30
Pozzolgropo	9	69	Seminativo irr	1	0	13	20	€ 15,34	€ 6,82
Pozzolgropo	9	70	Seminativo irr	1	0	26	80	€ 31,14	€ 13,84
Pozzolgropo	9	71	Seminativo irr	1	0	74	70	€ 86,80	€ 38,58
Pozzolgropo	9	72	Seminativo	3	0	95	60	€ 32,09	€ 44,44
Pozzolgropo	9	73	Seminativo	3	0	4	10	€ 1,38	€ 1,91
Pozzolgropo	9	74	Seminativo	3	0	37	10	€ 12,45	€ 17,24
Pozzolgropo	9	75	Seminativo	3	0	24	60	€ 8,26	€ 11,43
Pozzolgropo	9	76	Seminativo irr	1	0	18	10	€ 21,03	€ 9,35
Pozzolgropo	9	77	Seminativo	3	0	5	70	€ 1,91	€ 2,65
Pozzolgropo	9	78	Seminativo irr	1	0	31	10	€ 36,14	€ 16,06
Pozzolgropo	9	80	Seminativo	5	0	25	30	€ 4,57	€ 4,57
Pozzolgropo	9	82	Bosco misto	1	0	7	90	€ 1,02	€ 0,24
Pozzolgropo	9	84	Seminativo irr	1	1	1	80	€ 118,29	€ 52,58
Pozzolgropo	9	85	Seminativo irr	1	0	7	0	€ 8,13	€ 3,62
Pozzolgropo	9	85	Seminativo	3	0	0	80	€ 0,27	€ 0,37
Pozzolgropo	9	86	Seminativo irr	1	0	6	0	€ 6,97	€ 3,10
Pozzolgropo	9	86	Seminativo	5	0	0	60	€ 0,11	€ 0,11
Pozzolgropo	9	87	Seminativo irr	1	0	24	80	€ 28,82	€ 12,81
Pozzolgropo	9	88	Seminativo irr	1	0	50	0	€ 58,10	€ 25,82
Pozzolgropo	9	90	Seminativo irr	1	0	80	30	€ 93,31	€ 41,47
Pozzolgropo	9	91	Bosco A.F.	1	0	6	20	€ 0,64	€ 0,10
Pozzolgropo	9	92	Seminativo irr	1	0	78	30	€ 90,99	€ 40,44
Pozzolgropo	9	93	Seminativo irr	1	0	40	20	€ 46,71	€ 20,76
Pozzolgropo	9	94	Seminativo irr	1	0	5	0	€ 5,81	€ 2,58
Pozzolgropo	9	94	Seminativo	3	0	0	70	€ 0,23	€ 0,33
Pozzolgropo	9	98	Seminativo irr	1	0	10	0	€ 11,62	€ 5,16
Pozzolgropo	9	98	Seminativo	3	0	0	70	€ 0,23	€ 0,33
Pozzolgropo	9	99	Seminativo	4	0	51	50	€ 10,64	€ 13,30



Pozzolgropo	9	100	Seminativo	4	0	88	30	€ 18,24	€ 22,80
Pozzolgropo	9	101	Seminativo irr	1	0	43	50	€ 50,55	€ 22,47
Pozzolgropo	9	102	Seminativo irr	1	1	16	50	€ 135,38	€ 60,17
Pozzolgropo	9	103	Seminativo irr	1	0	42	20	€ 49,04	€ 21,79
Pozzolgropo	9	104	Seminativo irr	1	0	44	30	€ 51,48	€ 22,88
Pozzolgropo	9	105	Seminativo irr	1	0	32	0	€ 37,18	€ 16,53
Pozzolgropo	9	106	Seminativo irr	1	0	43	50	€ 50,55	€ 22,47
Pozzolgropo	9	107	Seminativo irr	1	0	46	0	€ 53,45	€ 23,76
Pozzolgropo	9	107	Seminativo	4	0	20	30	€ 4,19	€ 5,24
Pozzolgropo	9	108	Seminativo irr	1	0	24	70	€ 28,70	€ 12,76
Pozzolgropo	9	109	Seminativo irr	1	0	32	40	€ 37,65	€ 16,73
Pozzolgropo	9	110	Seminativo irr	1	0	47	30	€ 54,96	€ 24,43
Pozzolgropo	9	111	Seminativo irr	1	0	33	30	€ 38,70	€ 17,20
Pozzolgropo	9	112	Seminativo irr	1	0	40	40	€ 46,95	€ 20,86
Pozzolgropo	9	113	Seminativo irr	1	0	40	40	€ 46,95	€ 20,86
Pozzolgropo	9	114	Seminativo irr	1	1	6	20	€ 123,41	€ 54,85
Pozzolgropo	9	115	Seminativo irr	1	3	60	0	€ 418,33	€ 185,92
Pozzolgropo	9	115	Seminativo	4	2	50	30	€ 51,71	€ 64,63
Pozzolgropo	9	116	Bosco ceduo	1	0	42	10	€ 5,44	€ 0,87
Pozzolgropo	9	117	Seminativo irr	1	0	57	10	€ 66,35	€ 29,49
Pozzolgropo	9	118	Bosco misto	1	0	14	40	€ 1,86	€ 0,45
Pozzolgropo	9	119	Seminativo irr	1	0	61	10	€ 71,00	€ 31,56
Pozzolgropo	9	120	Bosco misto	1	0	15	80	€ 2,04	€ 0,49
Pozzolgropo	9	121	Seminativo irr	1	0	56	60	€ 65,77	€ 29,23
Pozzolgropo	9	122	Seminativo irr	1	0	54	60	€ 63,45	€ 28,20
Pozzolgropo	9	123	Seminativo irr	1	0	82	70	€ 96,10	€ 42,71
Pozzolgropo	9	124	Seminativo irr	1	2	28	40	€ 265,41	€ 117,96
Pozzolgropo	9	125	Bosco ceduo	1	0	13	0	€ 1,68	€ 0,27
Pozzolgropo	9	125	Incolto pr.		0	17	50	€ 0,18	€ 0,09
Pozzolgropo	9	126	Incolto pr.	U	0	4	40	€ 0,05	€ 0,02
Pozzolgropo	9	127	Bosco ceduo	1	0	13	80	€ 1,78	€ 0,29
Pozzolgropo	9	128	Bosco A. F.	2	1	17	40	€ 9,09	€ 1,21
Pozzolgropo	9	129	Bosco ceduo	1	0	13	0	€ 1,68	€ 0,27
Pozzolgropo	9	129	Incolto pr.		0	45	80	€ 0,47	€ 0,24
Pozzolgropo	9	130	Seminativo	4		83	90	€ 17,33	€ 21,67
Pozzolgropo	9	130	Seminativo irr	1		20	0	€ 23,24	€ 10,33
Pozzolgropo	9	131	Bosco misto	1	0	28	0	€ 3,62	€ 0,87
Pozzolgropo	9	132	Bosco ceduo	1	0	9	80	€ 1,27	€ 0,20
Pozzolgropo	9	133	Seminativo	4	0	58	56	€ 12,10	€ 15,12
Pozzolgropo	9	133	Seminativo irr	1	0	25	24	€ 29,33	€ 13,04
Pozzolgropo	9	134	Bosco ceduo	1	0	16	60	€ 2,14	€ 0,34
Pozzolgropo	9	135	Bosco A. F.	1	0	58	0	€ 5,99	€ 0,90
Pozzolgropo	9	136	Bosco A. F.	1	1	80	20	€ 18,61	€ 2,79



Pozzolgropo	9	145	Bosco misto	1	0	54	70	€ 7,06	€ 1,70
Pozzolgropo	9	146	Bosco misto	1	0	64	80	€ 8,37	€ 2,01
Pozzolgropo	9	147	Bosco misto	1	0	25	50	€ 3,29	€ 0,79
Pozzolgropo	9	148	Frutteto	1	0	31	90	€ 104,62	€ 51,07
Pozzolgropo	9	149	Frutteto	1	0	31	70	€ 103,96	€ 50,75
Pozzolgropo	9	150	Frutteto	2	0	20	70	€ 57,73	€ 27,26
Pozzolgropo	9	151	Fabbr. rur.	-	0	13	20		
Pozzolgropo	9	152	Bosco misto	1	0	72	20	€ 9,32	€ 2,24
Pozzolgropo	9	153	Bosco ceduo	1	0	11	90	€ 1,54	€ 0,25
Pozzolgropo	9	154	Seminativo irr	1		96	0	€ 111,55	€ 49,58
Pozzolgropo	9	154	Frutteto	2		60	70	€ 169,28	€ 79,94
Pozzolgropo	9	155	Bosco A.F.	1	2	29	30	€ 23,68	€ 3,55
Pozzolgropo	9	156	Bosco A.F.	1	0	42	80	€ 4,42	€ 0,66
Pozzolgropo	9	157	Bosco A.F.	1	0	42	70	€ 4,41	€ 0,66
Pozzolgropo	9	162	Seminativo irr	1	0	42	60	€ 49,50	€ 22,00
Pozzolgropo	9	163	Seminativo irr	1	0	16	90	€ 19,64	€ 8,73
Pozzolgropo	9	164	Incolto st.	-	0	14	40		
Pozzolgropo	9	165	Incolto st.	-	0	32	10		
Pozzolgropo	9	166	Incolto st.	-	0	6	10		
Pozzolgropo	9	167	Frutteto	2	0	88	0	€ 245,42	€ 115,89
Pozzolgropo	9	170	Incolto st.	-	0	13	90		
Pozzolgropo	9	171	Incolto st.	-	0	13	40		
Pozzolgropo	9	172	Seminativo irr	1	0	6	0	€ 6,97	€ 3,10
Pozzolgropo	9	172	Seminativo	3	0	1	0	€ 0,34	€ 0,46
Pozzolgropo	9	173	Seminativo	2	0	15	50	€ 8,81	€ 10,01
Pozzolgropo	9	175	Bosco misto	1	0	27	30	€ 3,52	€ 0,85
Pozzolgropo	9	176	Bosco misto	1	0	15	70	€ 2,03	€ 0,49
Pozzolgropo	9	177	Seminativo irr	1	0	43	50	€ 50,55	€ 22,47
Pozzolgropo	9	178	Seminativo irr	1	1	25	80	€ 146,18	€ 64,97
Pozzolgropo	9	179	Seminativo irr	1	0	6	10	€ 7,09	€ 3,15
Pozzolgropo	9	180	Seminativo irr	1	0	78	50	€ 91,22	€ 40,54
Pozzolgropo	9	181	Bosco ceduo	1	0	19	70	€ 2,54	€ 0,41
Pozzolgropo	9	182	Seminativo irr	1	0	27	40	€ 31,84	€ 14,15
Pozzolgropo	9	183	Seminativo irr	1	0	16	0	€ 18,59	€ 8,26
Pozzolgropo	9	184	Seminativo irr	1	0	15	20	€ 17,66	€ 7,85
Pozzolgropo	9	185	Seminativo irr	1	0	11	0	€ 12,78	€ 5,68
Pozzolgropo	9	185	Seminativo	2	0	00	90	€ 0,51	€ 0,58
Pozzolgropo	9	186	Seminativo irr	1	0	7	30	€ 8,48	€ 3,77
Pozzolgropo	9	187	Seminativo irr	1	0	9	40	€ 10,92	€ 4,85
Pozzolgropo	9	188	Seminativo irr	1	0	8	30	€ 9,64	€ 4,29
Pozzolgropo	9	189	Seminativo irr	1	0	28	30	€ 32,89	€ 14,62
Pozzolgropo	9	190	Seminativo irr	1	0	52	0	€ 60,43	€ 26,86
Pozzolgropo	9	192	Seminativo irr	1	0	6	0	€ 6,97	€ 3,10



Pozzolgroppo	9	193		Bosco misto	1	0	4	0	€ 0,52	€ 0,12	
Pozzolgroppo	9	194		Bosco misto	1	0	19	80	€ 2,56	€ 0,61	
Pozzolgroppo	9	195		Bosco misto	1	0	19	0	€ 2,45	€ 0,59	
Pozzolgroppo	9	196		Seminativo irr	1	0	9	0	€ 10,46	€ 4,65	
Pozzolgroppo	9	196		Seminativo	3	0	0	60	€ 0,20	€ 0,28	
Pozzolgroppo	9	197		Seminativo irr	1	0	7	0	€ 8,13	€ 3,62	
Pozzolgroppo	9	198		Seminativo irr	1	0	2	0	€ 2,32	€ 1,03	
Pozzolgroppo	9	198		Sem. arb.	3	0	0	60	€ 0,39	€ 0,39	
Pozzolgroppo	9	199		Seminativo irr	1	0	18	20	€ 21,15	€ 9,40	
Pozzolgroppo	9	200		Seminativo irr	1	0	59	70	€ 69,37	€ 30,83	
Pozzolgroppo	9	201		Fabb. rurale	-	0	0	30			
Pozzolgroppo	9	202		Seminativo	5	0	25	0	€ 4,52	€ 4,52	
Pozzolgroppo	9	202		Seminativo	2	0	3	85	€ 2,19	€ 2,49	
Pozzolgroppo	9	203		Ente Urbano		0	0	5			
Pozzolgroppo	9	203		B/7	U	-	-	-			€ 1,61
Pozzolgroppo	9	204		Ente Urbano	-	0	23	98			
Pozzolgroppo	9	204	1	Bene comune non censibile							
Pozzolgroppo	9	204	2	C/2	U	-	-	-			€ 180,76
Pozzolgroppo	9	204	3	C/7	U	-	-	-			€ 2,53
Pozzolgroppo	9	205	1	Bene comune non censibile							
Pozzolgroppo	9	205		Ente Urbano	-	0	4	20			
Pozzolgroppo	9	205	2	A/2	2	-	-	-			€ 371,85
Pozzolgroppo	9	205	3	C/6	U	-	-	-			€ 31,40
Pozzolgroppo	9	206		Seminativo	4	0	27	0	€ 5,58	€ 6,97	
Pozzolgroppo	10	85		Seminativo irr	1	1	3	0	€ 119,69	€ 53,20	
Pozzolgroppo	10	85		Seminativo	3		52	30	€ 17,56	€ 24,31	
Pozzolgroppo	14	1		Bosco ceduo	1	0	2	60	€ 0,34	€ 0,05	
Pozzolgroppo	14	2		Seminativo	2	0	11	0	€ 6,25	€ 7,10	
Pozzolgroppo	14	3		Seminativo	5	1	30	50	€ 23,59	€ 23,59	
Pozzolgroppo	14	4		seminativo	2	1	11	80	€ 63,51	€ 72,17	
Pozzolgroppo	14	5		Pascolo c.		0	5	0	€ 0,26	€ 0,13	
Pozzolgroppo	14	5		Bosco A. F.	2	0	0	80	€ 0,06	€ 0,01	
Pozzolgroppo	14	6		Seminativo	4	0	24	30	€ 5,02	€ 6,27	
Pozzolgroppo	14	7		Seminativo	2	0	17	40	€ 9,88	€ 11,23	
Pozzolgroppo	14	8		Bosco A. F.	2	0	5	40	€ 0,42	€ 0,06	
Pozzolgroppo	14	10		Bosco ceduo	1	0	26	90	€ 3,47	€ 0,56	
Pozzolgroppo	14	11		Bosco ceduo	1	0	33	90	€ 4,38	€ 0,70	
Pozzolgroppo	14	12		Seminativo	4	0	65	0	€ 13,43	€ 16,78	
Pozzolgroppo	14	13		Pascolo c.	u	0	6	10	€ 0,32	€ 0,16	
Pozzolgroppo	14	14		Seminativo	2	0	36	70	€ 20,85	€ 23,69	
Pozzolgroppo	14	17		Seminativo	5	1	39	10	€ 25,14	€ 25,14	
Pozzolgroppo	14	18		Seminativo	2	0	36	30	€ 20,62	€ 23,43	



Pozzolgropo	14	19	Bosco ceduo	2	0	7	40	€ 0,73	€ 0,11
Pozzolgropo	14	20	Bosco ceduo	1	0	23	0	€ 2,97	€ 0,48
Pozzolgropo	14	20	Bosco misto	1	0	45	20	€ 5,84	€ 1,40
Pozzolgropo	14	21	Seminativo	4	0	51	10	€ 10,56	€ 13,20
Pozzolgropo	14	22	Seminativo	4	0	52	50	€ 10,85	€ 13,56
Pozzolgropo	14	23	Seminativo irr	1	0	30	0	€ 34,86	€ 15,49
Pozzolgropo	14	23	Seminativo	2	0	35	70	€ 20,28	€ 23,05
Pozzolgropo	14	24	Seminativo irr	1	0	11	0	€ 12,78	€ 5,68
Pozzolgropo	14	24	Seminativo	2	0	18	10	€ 10,28	€ 11,68
Pozzolgropo	14	25	Seminativo irr	1	0	15	0	€ 17,43	€ 7,75
Pozzolgropo	14	25	Seminativo	5	0	25	70	€ 4,65	€ 4,65
Pozzolgropo	14	26	Seminativo irr	1	0	18	40	€ 21,38	€ 9,50
Pozzolgropo	14	27	Seminativo irr	1	0	37	30	€ 43,34	€ 19,26
Pozzolgropo	14	28	Seminativo irr	1	0	48	0	€ 55,78	€ 24,79
Pozzolgropo	14	28	Seminativo	4	0	4	40	€ 0,91	€ 1,14
Pozzolgropo	14	29	Seminativo irr	1	0	15	0	€ 17,43	€ 7,75
Pozzolgropo	14	29	Seminativo	4	0	43	50	€ 8,99	€ 11,23
Pozzolgropo	14	30	Pascolo c.	u	0	62	10	€ 3,21	€ 1,60
Pozzolgropo	14	31	Seminativo irr	1	0	78	80	€ 91,57	€ 40,70
Pozzolgropo	14	36	Bosco misto	1	0	29	70	€ 3,83	€ 0,92
Pozzolgropo	14	37	Bosco misto	1	0	50	0	€ 6,46	€ 1,55
Pozzolgropo	14	38	Bosco misto	1	0	46	10	€ 5,95	€ 1,43
Pozzolgropo	14	39	Bosco ceduo	1	0	5	70	€ 0,74	€ 0,12
Pozzolgropo	14	40	Bosco ceduo	1	0	3	40	€ 0,44	€ 0,07
Pozzolgropo	14	41	Bosco ceduo	2	0	5	30	€ 0,52	€ 0,08
Pozzolgropo	14	42	Bosco misto	1	0	41	40	€ 5,35	€ 1,28
Pozzolgropo	14	43	Bosco misto	1	0	37	90	€ 4,89	€ 1,17
Pozzolgropo	14	68	Incolto pr.	U	0	54	30	€ 0,56	€ 0,28
Pozzolgropo	14	69	Incolto pr.	U	0	91	60	€ 0,95	€ 0,47
Pozzolgropo	14	71	Bosco A. F.	1	0	34	0	€ 3,51	€ 0,53
Pozzolgropo	14	72	Pascolo c.	u	0	8	90	€ 0,46	€ 0,23
Pozzolgropo	14	73	Bosco A. F.	2	0	29	20	€ 2,26	€ 0,30
Pozzolgropo	14	74	Pascolo c.		0	34	0	€ 1,76	€ 0,88
Pozzolgropo	14	74	Bosco A. F.	1	0	36	20	€ 3,74	€ 0,56
Pozzolgropo	14	75	Seminativo irr	1	0	42	0	€ 48,81	€ 21,69
Pozzolgropo	14	75	Seminativo	4	0	08	30	€ 1,71	€ 2,14
Pozzolgropo	14	76	Seminativo irr	1	0	25	0	€ 29,05	€ 12,91
Pozzolgropo	14	76	Seminativo	4	0	22	40	€ 4,63	€ 5,78
Pozzolgropo	14	187	Seminativo	3	0	14	90	€ 5,00	€ 6,93
Pozzolgropo	14	245	Seminativo	2	0	13	60	€ 7,73	€ 8,78
Pozzolgropo	14	246	Seminativo	3	0	25	50	€ 8,56	€ 11,85
Pozzolgropo	14	249	Seminativo	4	0	72	40	€ 14,96	€ 18,70
Pozzolgropo	14	250	Seminativo	4	0	76	0	€ 15,70	€ 19,63



Pozzolgropo	14	251	Seminativo	3	0	14	10	€ 4,73	€ 6,55	
Pozzolgropo	14	257	Seminativo irr	1	0	5	0	€ 5,81	€ 2,58	
Pozzolgropo	14	257	Seminativo	5	0	37	60	€ 6,80	€ 6,80	
Pozzolgropo	14	258	Seminativo	4	0	93	20	€ 19,25	€ 24,07	
Pozzolgropo	15	3	Bosco misto	1	0	47	10	€ 6,08	€ 1,46	
Pozzolgropo	15	4	Bosco misto	1	1	48	30	€ 19,15	€ 4,60	
Pozzolgropo	15	23	Bosco ceduo	2	1	04	10	€ 10,21	€ 1,61	
Pozzolgropo	15	24	Bosco ceduo	2	0	29	50	€ 2,89	€ 0,46	
<b>Totale superficie catastale</b>				<b>144</b>	<b>70</b>	<b>08</b>				

#### **4. - RIEPILOGO PER COLTURE**

FRUTTETO	Ha	27.40.39
SEMINATIVO	Ha	76.28.85
BOSCO	Ha	29.50.47
INCOLTO	Ha	6.61.49
PERTINENZE	Ha	2.61.08
PASCOLO CESPUGLIATO	Ha	2.27.80
<b>TOT</b>	<b>Ha</b>	<b>144.70.08</b>

#### **5. - IPOTECHE - SEQUESTRI - PIGNORAMENTI**

- 1) Ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Alessandria per Lire 1.300.000.000 (€ 671.393,96) e contro la Soc. █████ S.p.a. e la Soc. Azienda Agricola Barachino S.r.l. con atto a rogito Notaio Remo Rissotti in data 23/12/2000 Rep. 79956 su terreno in Comune di Monleale già distinto a Catasto Terreni al Fg. 11 mappale 198 ed ora, a costruzione avvenuta, censito a Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 395 compreso nel lotto 1°.
- 2) Ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Alessandria di € 700.000,00 e contro la Soc. █████ S.p.a. e la Soc. Azienda Agricola Barachino S.r.l. di cui all'atto a rogito Notaio Remo Rissotti in data 29/11/2002 Rep. 89632 su sedime e fabbricato sito nel Comune di Monleale, censito in origine a Catasto Terreni al Fg. 11 mappali 264-266-267 ed ora a Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 403 e compreso nel lotto 2°.
- 3) Ipoteca a favore della Banca Antonveneta S.p.a. per € 500.000,00 e contro la Soc. █████ S.p.a. e la Soc. Azienda Agricola Barachino S.r.l. di cui all'atto a rogito Notaio Sergio Finesso di Alessandria in data 03/09/2003 Rep. 54857/13621 sul



fabbricato rurale sito nel Comune di Monleale censito a Catasto Terreni al Fg. 11 mappale 398 (fabbricato rurale di are 07.60) ed ora censito al Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 401 sub. 2 e 3, compreso nel lotto 8°.

- 4) Ipoteca a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.a. con sede in Verona per € 580.000,00 e contro la Soc. ██████████ S.p.a. e la Soc. Azienda Agricola Barachino S.r.l. di cui all'atto a rogito Notaio Mariano Luciano di Alessandria in data 15/03/2005 Rep. 118191 su fabbricati in Comune di Monleale e censiti al Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 401 sub 1-2-3 e mappale 396, compresi nel lotto 8° e 1°.
- 5) Ipoteca a favore Cassa di Risparmio di Tortona per € 700.000,00 e contro la Soc. ██████████ S.r.l. e la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola di cui all'atto a rogito Notaio Remo Rissotti in data 14/07/2005 Rep. 105742/15797 su parte dei terreni di proprietà della società fallita siti in Comune di Monleale, Volpedo, Montemarzino e Pozzol Groppo, compresi nel lotto 1° - 2° - 3°.
- 6) Ipoteca a favore Unicredit Banca d'Impresa S.p.a.(VR) per € 1.000.000,00 e contro la Soc. ██████████ S.r.l. di cui all'atto a rogito Remo Rissotti in data 21/10/2005 Rep. 106910/15912 su terreni e fabbricati in Comune di Pozzol Groppo compresi nei lotti 3° - 6° - 7°.
- 7) Ipoteca a favore della Banca Intesa Mediocredito s.p.a. (MI) per € 1.050.000,00 e contro ██████████ ██████████ e la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola di cui all'atto a rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 21/12/2005 Rep. 162315/29660 su fabbricati in Comune di Monleale distinti Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 403 (ex 400) e mappale 395 entrambi compresi nel lotto 1° e 2°.
- 8) Ipoteca a favore della Banca di Desio e della Brianza S.p.A. (MI) per € 300.000,00 e contro la Soc. Barachino Sp.a. Azienda Agricola di cui all'atto a rogito notaio Paolo Caridi in data 16/01/2006 Rep. 156334/14714 su fabbricato in Monleale distinto a Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 396 compreso nel lotto 1°.
- 9) Ipoteca a favore Unicredit Banca d'Impresa S.p.a. di € 1.000.000,00 e contro la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola di cui all'atto a rogito Notaio Remo Rissotti in data 27/07/2006 Rep. 110988/16340 su beni immobili in Comune di Pozzol Groppo compresi nei lotti 3° - 4° - 5°.



- 10) Ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. (PR) per € 1.500.000,00 e contro la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola di cui all'atto a rogito Notaio Remo Rissotti in data 25/10/2007 Rep. 112854/16935, comprendente gli immobili posti nel Comune di Monleale, Volpedo, Montemanzino e Pozzol Groppo e inseriti parzialmente in tutti i lotti.
- 11) Atto Giudiziario Esecutivo di Sequestro del Tribunale di Tortona in data 11/06/2008 Rep. 515 a favore del Signor [REDACTED] e contro la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola su tutti i beni di proprietà della società fallita.
- 12) Atto di Pignoramento del Tribunale di Tortona in data 05/08/2008 Rep. 740/2008 a favore del Banco di Desio e della Brianza S.p.a. (MI) e contro la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola su fabbricato in Monleale distinto a Catasto Urbano al Fg. 11 mappale 396 compreso nel lotto 1°.
- 13) Atto di Pignoramento del Tribunale di Tortona in data 05/08/2008 Rep. 744 a favore della [REDACTED] e contro la Soc. Barachino S.p.a. Azienda Agricola comprendente tutti i beni di proprietà della società fallita.

**6. - SUDDIVISIONE DEI BENI AZIENDALI IN LOTTI FUNZIONALI E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI COSTITUENTI CIASCUN LOTTO**

Considerate la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche, la diversa vetustà, la destinazione d'uso, etc, dei diversi fabbricati nonché le differenze di natura dei terreni, di coltura, di ubicazione e di geomorfologia, il sottoscritto ritiene opportuno proporre una suddivisione della proprietà in lotti, eventualmente accorpabili, per una più agevole alienazione.

La descrizione delle proprietà immobiliari seguirà pertanto tale falsariga e sarà eseguita descrivendo i beni già inseriti nel lotto di competenza.

Tale impostazione non preclude una auspicabile vendita della intera proprietà indivisa, e per tale motivo verrà anche esposta una valutazione relativa all'intero complesso aziendale.

Si vedano ora le caratteristiche e le informazioni relative ai singoli lotti.



## **6.1 – 1° LOTTO – Località Sighera – Capannoni lavorazione erbe e terreni**

### **6.1.1 – Descrizione**

È costituito da terreni agricoli e fabbricati ad uso agricolo e lavorazione/stoccaggio prodotti agricoli siti nel Comune di Monleale in fregio alla Strada Provinciale Tortona – Caldirola, costituente unico lotto ai confini:

Strada Provinciale Tortona – Caldirola, mappale 58, Torrente Curone e mappale 403 del Fg. 11.

I terreni hanno una superficie di are 49.00 di cui are 39.80 a pascolo e are 09.20 a bosco.

I fabbricati, contigui, insistono sui mappali 395 e 396 del Fg. 11.

Il lotto è stato definito individuando essenzialmente due fabbricati rurali recenti, più agevolmente alienabili in modo indipendente dai residui terreni di proprietà, anche a ditte interessate alle lavorazioni rese possibili dagli impianti specializzati in essi contenuti.

Esiste anche la possibilità, tutt'altro che remota, di smontare e rilocalizzare gli impianti, vendendoli come usati, anche separatamente. Per tale motivo in sede di valutazione si è tenuto distinto il valore degli immobili da quello degli impianti di essiccazione e lavorazione erbe officinali.

Il capannone insistente sul mappale 396, già adibito a deposito erbe officinali, comprende un ampio magazzino con scaffalature in acciaio zincato ed una area attrezzata dotata di impianto per la conservazione a bassa temperatura di prodotti e materia prima (n. 2 celle frigo di superficie complessiva pari a circa 70 mq).

Il terreno su cui sorge l'immobile è limitrofo alla Strada Provinciale ed ha superficie di mq. 3105,00 con incluso il mappale 402 di mq. 30,00. L'immobile occupa una superficie coperta di mq. 510,00 circa, con la parte lato nord suddivisa su due piani di superficie mq 200 cadauno. Il fabbricato ha struttura portante in elementi in c.a. prefabbricato per un'altezza di mt.7.60.





Fabbricato censito con  
il mappale 396 del Fg.  
11 di Monleale

Vista SUD - OVEST



Fabbricato censito con il  
mappale 396 del Fg. 11 di  
Monleale

Vista NORD - OVEST

Il capannone insistente sul mappale 395, adibito a lavorazione erbe officinali, ha pianta rettangolare, con il lato lungo prospiciente il Torrente Curone e possiede una superficie lorda in pianta di circa mq. 850,00 di cui, la parte con superficie di mq 630,00 ha un'altezza di mt. 7,60 circa e la restante parte, di mq. 220,00, ha un'altezza di mt. 5,00. Inoltre, sul lato est risulta edificata una tettoia a sbalzo di circa mq. 100,00 in parte tamponata. All'interno, nell'angolo sud, sono stati ricavati locali adibiti a servizi igienici con soprastante locale uso laboratorio, accessibile da scala in ferro.



Il fabbricato ha struttura portante in elementi modulari in c.a. prefabbricato.

Il sedime è distinto al Fig. 11 mappale 395, ente urbano, di mq. 4170,00



Fabbricato censito con il mappale 395 del Fig. 11 di Monleale

Vista NORD - EST



Fabbricato censito con il mappale 395 del Fig. 11 di Monleale

Vista SUD - EST



### **6.1.1.a – Accesso al sedime edificato**

Attualmente l'accesso ai capannoni prima descritti viene praticato, con partenza dalla Strada Provinciale, attraverso il sedime distinto con i mappali 368 e 403 del Fg. 11, compresi nel 2° lotto.

In caso di alienazione separata rispetto al Lotto 2 adiacente, si dovrà prevedere l'istituzione di una servitù di passaggio sui mappali 368 e 403 del Fg. 11 di Monleale a favore dei mappali e fabbricati costituenti il Lotto 1.

### **6.1.2 – Dati catastali**

I terreni sono distinti a Catasto Terreni come segue:

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
11	60	PASC. CESP.	U	0.11.20	0,58	0,29
11	119	PASC. CESP.	U	0.09.80	0,51	0,25
11	136	PASC. CESP.	U	0.18.80	0,97	0,49
11	134	BOSCO CEDUO	I	0.09.20	1,19	0,14
11	395	ENTE URBANO		0.31.05		
11	396	ENTE URBANO		0.41.70		
11	402	ENTE URBANO		0.00.30		

I Fabbricati sono censiti a Catasto Urbano come segue:

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	RENDITA €
11	396	D/10	4130,00
11	395	D/7	4729,00

### **6.1.3 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

I fabbricati sono stati autorizzati con i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 8/97 del 09/07/1997;

Concessione Edilizia n. 3 del 24/05/2000 (Variante alla C.E. n. 8/97)

Concessione Edilizia n. 7 del 28/10/2002 (Variante alla C.E. n. 3/2000)

Agibilità in data 21/05/2003;

In merito alla recinzione costruita in area demaniale è stata presentata domanda di Condonò ed il Titolo Abilitativo in Sanatoria è stato rilasciato con provvedimento n. 13 del 06/11/2006.



#### **6.1.4 – Vincoli di destinazione**

Detti capannoni sono vincolati a servizio di attività agricola a favore del Comune di Monleale mediante i seguenti atti:

- Scrittura privata autenticata dal notaio Remo Rissotti in data 07/06/1997 Rep. 65581 e in data 14/06/1997 Repertorio n. 65639;
- Scrittura privata autenticata dal notaio Remo Rissotti in data 03/02/2000 Repertorio n. 75593;
- Scrittura privata autenticata dal notaio Remo Rissotti in data 20/03/2001 rep 81419.

#### **6.1.5 – Previsioni P.R.G.I.**

In base alle norme vigenti del P.R.G.I. della Comunità Montana la zona dove sorgono i fabbricati è classificata come area agricola.

#### **6.1.6 – Riferimento alla Legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i. e parte I - Tit.IV - D.P.R. 380/01**

In difformità rispetto alla Concessione Edilizia, una parte della tettoia risulta tamponata esternamente, con pannelli leggeri per circa ml. 16,00 e, nel progetto del capannone uso deposito, è prevista una scala a due rampe per l'accesso al primo piano, che però non risulta realizzata .

##### Nota del Perito:

Le difformità non sono tali da mutare destinazione d'uso, superficie coperta e utile e parametri urbanistico-edilizi pertanto non si tratta, in base all'art.31 DPR 380/01, di variazioni essenziali rispetto al progetto. Si configura la situazione prevista dall'art.37 del DPR 380/01: interventi eseguiti in assenza di DIA.

Nella fattispecie risultano sanabili con le sanzioni minime previste dalla legislazione vigente (trattandosi di intervento di parziale tamponamento eseguito a protezione di impianti e non per ricavare un volume o una nuova superficie utile, i lavori eseguiti non aumentano del resto il valore venale dell'immobile).

Si tenga conto che la sanatoria potrà avere efficacia solo a seguito della richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e, in caso di esito favorevole, dopo avere determinato e corrisposto la relativa indennità



pecuniaria (pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione – da valutare con perizia di stima).

Nella valutazione complessiva del valore del lotto si terrà conto forfettariamente e senza esplicitarlo, dell'onere causato dalla eventuale pratica di sanatoria o dalla rimessa in pristino.

ADEGUAMENTO CATASTALE – le difformità sono tali da non comportare variazione della consistenza e del classamento.

### **6.1.7 – Impianti specifici ubicati in un immobile appartenente al Lotto 1**

Premessa

All'interno dei due capannoni, come detto, si svolgeva l'attività di deposito, lavorazione e trasformazione erbe officinali.

In particolare, nel fabbricato distinto al map. 395 risultano installati due impianti per la lavorazione specifica delle erbe.

#### Impianto di essiccazione erbe

Nel lato verso il torrente Curone è installato un impianto per la essiccazione delle erbe, prodotto dalla ditta [REDACTED], con i seguenti dati identificativi:

- modello : 3T143
- matricola : 03/03
- Anno di costruzione : 2003

E' un impianto di essiccazione composto da n. 3 tappeti mobili, utilizzato per applicazioni speciali con materiali ad alto contenuto di umidità come erbe aromatiche e medicinali. In questa versione sono previsti due gruppi generatori di calore, che permettono di programmare temperature differenziate sui tappeti di essiccazione in funzione delle caratteristiche chimico-fisiche del materiale in essiccazione.

Il materiale è introdotto sul primo tappeto superiore, e quindi viene distribuito sul secondo e da questo sul terzo per completare l'essiccazione.

Il sistema prevede un gruppo generatore di calore a temperatura più elevata che invia il flusso d'aria attraverso il primo tappeto superiore, dopo il quale l'aria viene recuperata da un secondo gruppo che la riscalda e la invia attraverso il secondo e terzo tappeto



Tale impianto ha la particolarità, pare voluta dalla stessa Barachino s.p.a., di avere un elevato grado di automazione, al di là di quanto normalmente presente in impianti con questa funzione, che richiedono solitamente un forte controllo da parte degli operatori.

#### Impianto trasformazione erbe officinali

Risulta ubicato completamente all'interno del capannone.

E' un impianto appositamente costruito per la lavorazione di erbe officinali o medicinali.

E' un impianto che consente la battitura, vagliatura, raffinazione, insilaggio ed omogeneizzazione di erbe officinali essiccate da destinare all'industria degli alimenti e prodotti erboristici.

Costruito nell'anno 2003 è tuttora un impianto di buona qualità che dovrà essere oggetto di opportune operazioni di pulizia e manutenzione straordinaria con verifica delle parti elettriche e degli organi di comando e controllo, in modo da renderlo nuovamente funzionante a pieno regime.

La ditta costruttrice è:

[REDACTED]

Denominazione e caratteristiche:

Impianto modello B-36 n.serie : 034/03

Anno di Costruzione : 2003

Potenza : 11 kW

## **6.2 – 2° LOTTO – Località Sighera – Fabbricato deposito frutta e terreni agricoli**

### **6.2.1 – Descrizione**

Il lotto è stato individuato con criteri di omogeneità territoriale e di coltura, comprendendo sia terreni che fabbricati legati o dedicati alla coltivazione dei frutti, nella fattispecie pere.

Il frutteto risulta ben servito da strade interne e dotato di un impianto di irrigazione adeguato .



La coltivazione di pere non è usuale nell'ambito territoriale ed è stata resa possibile grazie a consistenti apporti di sostanza organica e al già citato impianto irriguo a goccia che deriva l'acqua dal torrente Curone.

I terreni che costituiscono il lotto 2 risultano ubicati in diversi Comuni, ancorché confinanti. Nel seguito si descriveranno e specificheranno i dati relativi.

### **6.2.2 – Descrizione terreni in Monleale**

Comprendono un lotto di maggior consistenza coltivato a frutteto costituito dai mappali 252-328-253-254-385-49-53-54 ai confini: Strada Provinciale Tortona – Caldirola, ragione dei mappali 327 e 292 del Fg 7, Torrente Curone e ragioni del mappale 58 del Fg. 11, più due piccoli appezzamenti posti a monte della Strada Provinciale della superficie complessiva di Ha 00.46.80, ai confini: quello distinto con il mappale 131 confina con la Strada Provinciale e ragioni dei mappali 118 e 132 del Fg. 11 e quello distinto con il mappale 192 confine con i mappali 195-194-130-190-193 sempre del Fg.11.

#### **6.2.2.a – Dati catastali – terreni in Monleale**

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
7	252	FRUTTETO	2	0,6790	231,44	101,70
7	328	FRUTTETO	2	0,0230	7,84	3,44
7	253	FRUTTETO	2	0,3690	125,78	55,27
7	254	FRUTTETO	2	0,1380	47,04	20,67
11	385	PASC. CESP.	U	0,0360	0,19	0,09
11	49	FRUTTETO	2	0,3820	130,21	57,21
11	53	FRUTTETO	2	0,3970	135,32	59,46
11	54	BOSCO CEDUO	1	0,0550	0,71	0,09
11	131	BOSCO CEDUO	2	0,2680	2,77	0,42
11	192	BOSCO CEDUO	1	0,2000	2,58	0,31

### **6.2.3 – Descrizione terreni in Volpedo**

Sono ubicati a destra del Torrente Curone, intersecati dalla Strada per Zebedassi e costituenti unico lotto ai confini: Torrente Curone, ragioni dei mappali 232-233-226-234-245-275 del Fg. 12 e i mappali 16-19-20-21-22-23 del Fg. 2 del territorio di Montemarzino.



### 6.2.3.a – Dati catastali – Terreni in Volpedo

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
12	235	BOSCO MISTO	2	0,0240	0,25	0,06
12	236	FRUTTETO	2	0,5040	171,79	75,49
12	237	BOSCO CEDUO	2	0,0270	0,28	0,04
12	239	BOSCO CEDUO	2	0,0240	0,25	0,04
12	240	FRUTTETO	2	0,1400	47,72	20,97
12	241	FRUTTETO	2	0,0083	2,83	1,24
12	242	FRUTTETO	2	0,0140	4,77	2,10
12	243	FRUTTETO	2	0,5170	176,23	77,43
12	277	BOSCO CEDUO	2	0,0093	0,10	0,01
12	278	BOSCO CEDUO	2	0,0610	0,63	0,09
12	279	BOSCO CEDUO	2	0,0190	0,20	0,03
12	280	FRUTTETO	2	0,0200	6,82	3,00
12	281	FRUTTETO	2	0,0210	7,16	3,15
12	282	FRUTTETO	2	0,0820	27,95	12,28
12	283	FRUTTETO	2	0,0190	6,48	2,85
12	341	FRUTTETO	2	0,1970	67,15	29,51

### 6.2.4 – Descrizione terreni in Montemarzino

Sono ubicati anch'essi sul versante a destra del Torrente Curone. Sono coltivati per la maggior parte a frutteto e costituiscono un unico lotto ad eccezione di alcuni piccoli appezzamenti, che pur essendo in prossimità del lotto principale non confinano con questi.

#### 6.2.4.a – Dati catastali – Terreni in Montemarzino

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
2	18	BOSCO CEDUO	1	0,1440	1,86	0,30
2	19	BOSCO CEDUO	2	0,3840	3,77	0,59
2	20	FRUTTETO	U	0,0910	10,57	3,99
2	21	FRUTTETO	U	0,4220	49,04	18,53
2	22	FRUTTETO	U	0,9230	107,26	40,52
2	23	FRUTTETO.	U	0,2580	29,98	11,33
2	24	FRUTTETO	U	0,0740	8,60	3,25
2	34	BOSCO CEDUO	2	0,3550	3,48	0,55
2	35	INCOLT. PROD.	U	0,2880	0,30	0,15
2	36	BOSCO CEDUO	2	0,1180	1,16	0,18
2	37	FRUTTETO	U	0,5210	60,54	22,87
2	38	FRUTTETO	U	0,8430	97,96	37,01
2	39	FRUTTETO	U	0,2130	24,75	9,35
2	40	FRUTTETO	U	0,2600	30,21	11,41
2	58	FRUTTETO	U	0,1940	22,54	8,52
2	59	FRUTTETO	U	0,1080	12,55	4,74
2	60	INCOLT. PROD.	U	0,2920	0,30	0,15
2	61	FRUTTETO	U	0,0410	4,76	1,80
2	62	INCOLT. PROD.	U	0,1050	0,11	0,05
2	63	FRUTTETO	U	0,1450	16,85	6,37
2	64	INCOLT. PROD.	U	0,3390	0,35	0,18
2	65	INCOLT. PROD.	U	0,2280	0,24	0,12
2	82	INCOLT. PROD.	U	0,2790	0,29	0,14
2	83	FRUTTETO	U	0,2010	23,36	8,82
2	84	INCOLT. PROD.	U	0,9250	0,96	0,48
2	85	FRUTTETO	U	0,1930	22,43	8,47
2	86	FRUTTETO	U	0,1970	22,89	8,65
2	87	FRUTTETO	U	0,1590	18,48	6,98
2	88	FRUTTETO	U	0,1660	19,29	7,29
2	89	INCOLT. PROD.	U	0,0570	0,06	0,03



2	90	FRUTTETO	U	0,2520	29,28	11,06
2	91	FRUTTETO	U	0,3090	35,91	13,56
2	92	FRUTTETO	U	0,2550	29,63	11,19
2	102	BOSCO MISTO	1	0,1660	2,14	0,51
2	103	FRUTTETO	U	0,3380	39,28	14,84
2	104	BOSCO CEDUO	2	0,6350	6,23	0,98
2	105	FRUTTETO	U	0,0290	3,37	1,27
2	106	FRUTTETO	U	0,4160	48,34	18,26
2	108	FRUTTETO	U	0,2200	25,56	9,66
2	109	FRUTTETO	U	0,6220	72,28	27,31
2	110	FRUTTETO	U	0,1170	13,60	5,14
2	111	FRUTTETO	U	0,2620	30,45	11,50
2	112	FRUTTETO	U	0,0710	8,25	3,12
2	113	FRUTTETO	U	0,1820	21,15	7,99
2	114	FRUTTETO	U	0,1610	18,71	7,07
2	115	FRUTTETO	U	0,1510	17,55	6,63
2	116	BOSCO MISTO	1	0,0410	0,53	0,13
2	117	FRUTTETO	U	0,5740	66,70	25,20
2	118	FRUTTETO	U	0,2380	27,66	10,45
2	119	FRUTTETO	U	0,1940	22,54	8,52
2	120	FRUTTETO	U	0,2480	28,82	10,89
2	121	FRUTTETO	U	0,1880	21,85	8,25
2	122	FRUTTETO	U	0,1950	22,66	8,56
2	124	FRUTTETO	U	0,2100	24,40	9,22
2	125	FRUTTETO	U	0,0086	1,00	0,38
2	126	FRUTTETO	U	0,0830	9,64	3,64
2	127	FRUTTETO	U	0,0460	5,35	2,02
2	148	FRUTTETO	U	0,1190	13,83	5,22
2	183	FRUTTETO	U	1,0370	120,50	45,52
2	191	BOSCO CEDUO	1	0,0170	0,22	0,04
2	198	FRUTTETO	U	0,1560	18,13	6,85
2	203	FRUTTETO	U	0,2750	31,96	12,07
2	205	FRUTTETO	U	0,0290	3,37	1,27
2	206	FRUTTETO	U	0,0120	1,39	0,53
2	271	BOSCO MISTO	1	0,0290	0,37	0,09
2	402	FRUTTETO	U	0,0540	6,27	2,37
2	499	FRUTTETO	U	0,0690	8,02	3,03
2	527	FRUTTETO	U	0,2480	28,82	10,89
2	544	FRUTTETO	U	0,1660	19,29	7,29
2	545	INCOLT. PROD.	U	0,0570	0,06	0,03
3	54	INCOLT. PROD.	U	0,1290	0,13	0,07
3	93	PASC. CESPUG.	U	0,0930	0,48	0,24
3	94	FRUTTETO	U	0,3060	35,56	13,43
3	95	PASC. CESPUG.	U	0,0600	0,31	0,15
3	96	FRUTTETO	U	0,0600	6,97	2,63
3	97	FRUTTETO.	U	0,5890	68,44	25,86
3	98	FRUTTETO.	U	0,3160	36,72	13,87
3	99	FRUTTETO	U	0,2360	27,42	10,36
3	100	FRUTTETO	U	0,3440	39,97	15,10
3	102	FRUTTETO	U	0,2300	26,73	10,10
3	144	FRUTTETO	U	0,2810	32,65	12,34
3	145	FRUTTETO	U	0,1440	16,73	6,32
3	148	FRUTTETO	U	0,1300	15,11	5,71
3	152	PASC. CESPUG.	U	0,0370	0,19	0,10
3	199	FRUTTETO	U	0,5500	63,91	24,14
3	200	FRUTTETO	U	0,6180	71,81	27,13
3	201	FRUTTETO	U	0,3200	37,18	14,05
3	202	FRUTTETO	U	0,1470	17,08	6,45
3	351	FRUTTETO	U	0,2900	33,70	12,73
3	352	FRUTTETO	U	0,6600	76,69	28,97
3	354	INCOLT. PROD.	U	0,1590	0,16	0,08
3	355	BOSCO CEDUO	1	0,1830	2,36	0,38
3	356	BOSCO CEDUO	1	0,1670	2,16	0,34
3	357	BOSCO CEDUO	2	0,0460	0,45	0,07
3	358	BOSCO CEDUO	2	0,4470	4,39	0,69
3	421	FRUTTETO	U	0,2050	23,82	9,00
3	422	INCOLT. PROD.	U	0,2460	0,25	0,13



3	423	FRUTTETO	U	0,2480	28,82	10,89
3	424	FRUTTETO	U	0,2620	30,45	11,50
3	425	BOSCO MISTO	2	0,4020	4,15	1,04
3	426	FRUTTETO	U	0,1720	19,99	7,55
3	427	FRUTTETO	U	0,1050	12,20	4,61
3	428	BOSCO CEDUO	2	0,0680	0,67	0,11
3	431	FRUTTETO	U	0,1810	21,03	7,95
3	446	FRUTTETO	U	0,2100	24,40	9,22
3	470	BOSCO MISTO	1	0,3370	4,35	1,04
3	471	FRUTTETO	U	1,0070	117,02	44,21
3	472	FRUTTETO	U	0,1160	13,48	5,09
3	473	FRUTTETO	U	0,0790	9,18	3,47
3	474	BOSCO CEDUO	1	0,1500	1,94	0,31
3	476	BOSCO MISTO	2	0,2060	2,13	0,53
3	518	FRUTTETO	U	0,3720	43,23	16,33
3	519	FRUTTETO	U	0,1780	20,68	7,81
3	520	FRUTTETO	U	0,0100	1,16	0,44
3	522	PASC. CESP.	U	0,0220	0,11	0,06
3	555	FRUTTETO	U	0,4820	56,01	21,16
3	599	BOSCO CEDUO	2	0,0350	0,34	0,05
3	604	BOSCO CEDUO	2	0,0550	0,54	0,09
3	627	FRUTTETO	U	0,0950	11,04	4,17

Detti appezzamenti sono tra loro adiacenti e costituiscono unico lotto, ai confini:

Torrente Curone, territorio del Comune di Volpedo, Strada per Zebedassi, ragione dei mappali 101-104-103-158-151-150-147-617-146-203-204-206-208-209-213-313-631-642-360-359-353-429-430-432-478-477-521-516-517-515 del Fig. 3 e mappale 181-182-16 del Fig. 2 e la Strada Comunale per Zebedassi.

Altri piccoli appezzamenti posti nello stesso comune, non contigui ai terreni del lotto principale ma ubicati in prossimità di questi, sono distinti come segue:

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	20	PASC. CESP.	U	0,0150	0,08	0,04

Ai confini: ragione dei mappali 21-72-69 del Fig. 3 e territorio del Comune di Volpedo.

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	71	PASC. CESP.	U	0,0110	0,06	0,03

Ai confini: ragione del mappale 654 del Fig. 3 e territorio del Comune di Volpedo.

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	433	INCOLT. PROD.	U	0,2240	0,23	0,12
3	434	INCOLT. PROD.	U	0,0200	0,02	0,01

Ai confini: ragione dei mappali 432-360-435-619-624 del Fig. 3.

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	634	AA	SEMIN. IRRIG.		0,0400	4,54	2,07
3	634	AB	SEMINATIVO	3	0,0060	0,20	0,28
3	635		FRUTTETO	U	0,0770	8,95	3,38
3	523		SEMIN. IRRIG.	U	0,2920	33,18	15,08

Ai confini: strada comunale per Zebedassi e rag. dei mappali 633-524-573-516.



### **6.2.5 – Riepilogo superfici colture**

I terreni sopraindicati (par. 6.2.2., 6.2.3 e 6.2.4) attualmente sono coltivati come segue:

Ha 25.07.39 a frutteto;  
Ha 04.67.23 a bosco;  
Ha 03.34.80 ad incolto;  
Ha 00.33.80 a seminativo;  
Ha 00.27.40 a pascolo.

### **6.2.6 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi per sistemazione Terreni Agricoli in Comune di Montemarzino**

- a) Autorizzazione D.G.R. n. 8/11685 del 17/03/1987 relativo a livellamento terreni Fg. 3 n. 422-423-424-471-472-473-518-519-520.
- b) Autorizzazione Edilizia n. 25/87 del 18/06/1987 relativo a livellamento terreni Fg. 2 n. 106-108-109-110-111-112-117.
- c) Autorizzazione Edilizia n. 26/87 del 18/06/1987 relativo a livellamento terreni Fg. 3 n. 422-423-424-471-472-473-518-519-520 riferito al D.G.R. n. 8/11685.
- d) Denuncia di Inizio Attività del 11/05/1996 prot. 1118 sistemazione terreni Fg. 2 n. 106-108.
- e) Autorizzazione Edilizia n. 16/02 del 25/08/2002 per abbattimento piante e sistemazione terreno Fg. 3 n. 473.
- f) Autorizzazione Edilizia n. 9/02 del 17/09/2002 per abbattimento piante e sistemazione terreni Fg. 2 n. 22-37-38-39-40-85-86-87-88-89-402.
- g) Autorizzazione Edilizia n. 11/02 del 19/09/2002 per abbattimento piante e sistemazione terreni Fg. 2 n. 85-86-87-88-89-90-91-92-402 e Fg. 3 n. 94.
- h) Autorizzazione Edilizia n. 12/02 del 23/09/2002 per abbattimento piante e sistemazione terreno Fg. 2 n. 40.
- i) Autorizzazione Edilizia n. 22/02 del 28-09-2002 per abbattimento piante e sistemazione terreni Fg. 3 n. 98-100-101-102.
- l) Permesso di costruire n. 1/04 del 24/03/2004 per abbattimento piante e sistemazione terreni Fg. 3 n. 99-446-599
- m) Autorizzazione Edilizia n. 1/04 del 24/03/2004 per abbattimento piante e sistemazione terreni Fg. 3 n. 99-446-599.



- n) Richiesta di Autorizzazione Edilizia in data 26/03/2003 prot. 583 per formazione piattaforma per centrale di pompaggio sul mappale 117 del Fg. 2. Approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/03/2003 con richiesta di integrazione, non risultante depositata e di conseguenza senza rilascio di autorizzazione.

*Nota di commento del perito: L'intervento di cui al punto n), poi eseguito, realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo di cui all'art 22 DPR 380/2001 risulta suscettibile di autorizzazione in sanatoria. Si configura la situazione prevista dall'art.37 del DPR 380/01: interventi eseguiti in assenza di DIA. Nella fattispecie risultano sanabili con sanzioni minime a partire da 516,00 €. Si tenga conto che la sanatoria potrà avere efficacia solo a seguito della richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e, in caso di esito favorevole, dopo avere determinato e corrisposto la relativa indennità pecuniaria (pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione – da valutare con perizia di stima).*

*Nella valutazione complessiva del valore del lotto si terrà conto forfettariamente e senza esplicitarlo, dell'onere causato dalla eventuale pratica di sanatoria o dalla rimessa in pristino.*

- o) Autorizzazione Edilizia n. 4/03 del 21/10/2003 per lavori di drenaggio Fg. 3 n. 98-99-100-446.
- p) Richiesta di Autorizzazione in Sanatoria del 17/02/2004 prot. 299 riguarda il Fg. 2 mappali 527-85-86-87-88-90-91-92-402 e Fg. 3 mappali 93-94 per intubamento di un fosso campestre. È stato chiesto parere alla Comunità Montana che non risulta essere nella pratica e la Commissione Edilizia ha rinviato in attesa del parere.

Nella stessa data (17/02/2004) in cui è stata presentata la domanda per Sanatoria è stata presentata D.I.A. per i lavori da condonare.

In data 17/03/2004 è stata presentata domanda di sospensione della D.I.A. in attesa della Sanatoria.

In data 07/04/2004 veniva predisposta Ordinanza Sindacale di ripristino del fossato intubato mediante la costruzione di un fosso di guardia della stessa sezione del fosso preesistente ed attiguo a questo.

Nel corso delle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico di Montemarzino, si è potuto rilevare come vi siano una serie di provvedimenti autorizzativi relativi alla sistemazione



dei terreni che non risultano regolarmente conclusi con documento di fine lavori e in un caso esiste un'ordinanza di ripristino mai revocata.

Eventuali lavori di ripristino o sistemazione da realizzare in futuro dovranno tenere conto delle situazioni pregresse e proporre una sistemazione della morfologia e delle opere di drenaggio rispettosa dei vincoli idrogeologici dei terreni interessati, sanando, di fatto, eventuali situazioni difformi, al momento non rilevabili.

Inoltre, come detto, manca il provvedimento autorizzativo relativo al basamento del gruppo di pompaggio della centrale irrigua che sfrutta la derivazione d'acqua ad uso irriguo in forza della D.D. della Provincia di Alessandria n.219-46384 del 10.04.2006 di Autorizzazione alla continuazione provvisoria del prelievo.

La situazione di cui sopra risulta, ad avviso dello scrivente, sanabile per via amministrativa, ancorchè le opere accessorie all'impianto ricadano in fascia di rispetto fluviale ai sensi del d.lgs.42/2004 (vedi nota di commento al punto n) del presente capitolo) . Come già detto, nella valutazione del valore dei terreni si terrà conto forfettariamente e in maniera implicita di un minimo deprezzamento dovuto alla necessità e ai costi per la regolarizzazione dei manufatti accessori dell'impianto di pompaggio e irrigazione.

### **6.2.7 – Descrizione Fabbricato**

Il lotto 2 comprende un fabbricato posto in Comune di Monleale, località Sighera insistente su sedime di mq 4580,00, e precisamente:

capannone della superficie lorda in pianta di mq. 780,00 circa per un'altezza di circa mt. 5,00, più locale attiguo di mq. 15,00 per un'altezza di mt. 2,50 e tettoia di mq. 38,00 circa costruita nell'angolo nord.

Una parte del capannone ha struttura portante in elementi modulari prefabbricati in c.a. e una parte ha struttura portante in struttura metallica con tamponamento in blocchetti di cemento tinteggiato e manto di copertura in lastre di fibrocemento con soprastanti coppi in laterizio.

All'interno sono state costruite quattro celle frigorifere disimpegnate da corridoio centrale più locale uso deposito.





Fabbricato censito con il mappale 403 del Fg. 11 di Monleale

Vista OVEST



Fabbricato censito con il mappale 403 del Fg. 11 di Monleale

Vista EST

### **6.2.8 - Dati catastali - Catasto Fabbricati**

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	RENDITA €
11	403	D/10	4890,00

### **Dati catastali - Catasto Terreni**

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	SUP HA
11	403	ENTE URBANO	00.45.80



Al sedime di pertinenza del fabbricato è annessa un striscia di terreno posta in fregio alla Strada Provinciale Tortona – Caldirola e distinta a Catasto Terreni come segue:

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
11	368	SEMINATIVO	2	00.00.40	0,21	0,26

Il tutto ai confini con la Strada Provinciale Tortona – Caldirola, ragioni dei mappali 395-396 del Fg. 11 e torrente Curone.

### **6.2.9 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

Il fabbricato è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 7/88 del 10/05/1988;

Concessione Edilizia n. 3/90 del 06/06/1990 (Variante alla C.E. n. 7/88)

Concessione Edilizia n. 21/91 del 15/10/1991;

Concessione Edilizia n. 8/92 del 12/05/1992 (Variante alla C.E. n. 21/91)

Agibilità in data 17/06/1993;

Agibilità in data 23/02/1994;

Denuncia di Inizio Attività prot. 2166 del 22/08/2003;

Agibilità in data 22/12/2003;

Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 12 del 06/11/2006;

Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 13 del 06/11/2006.

### **6.2.10 – Vincoli di destinazione**

Il fabbricato sopradescritto censito al Fg. 11 mappali 403 è vincolato a servizio dell'attività agricola a favore del Comune di Monleale di cui ai seguenti atti:

- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 14/04/1988 Rep. 33569;
- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 09/03/1991 Rep. 43021;
- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 07/06/1997 Rep. 65581;
- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 14/06/1997 Rep. 65639;
- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 07/04/2003 Rep. 91592.

### **6.2.11– Servitù**

- Con scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 06/06/2008 rep. 113773 la Soc. "Barachino S.p.a. Azienda Agricola", proprietaria dei terreni in comune di Montemarzino e precisamente a destra del Torrente Curone a Catasto al Fg 2 mappali



19-34-58-83-102-103-116-117-118-119-183-191-198-203-205-206-271, Fg 3 mappali 423-424-471-473-519-520-522-555, concede su detti terreni servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della ' [REDACTED] proprietaria dei terreni a sinistra del Torrente Curone elencati nella scrittura privata prima citata per accedere alla Strada Comunale per Zebedassi e alla Strada Vicinale Zebedassi - Sighera.

- Con scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 06/06/2008 rep. 113773 la [REDACTED] proprietaria dei mappali 181-182 del Fg. 2 in Comune di Montemarzino concede su detti terreni servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili di proprietà della Società "Barachino S.p.a. - Azienda Agricola" elencati nella scrittura privata prima citata.

#### **6.2.12 - Previsioni P.R.G.I.**

In base alle norme vigenti del P.R.G.I. della Comunità Montana la zona dove sorgono i fabbricati è classificata come Area Agricola.

#### **6.2.13 - Riferimento alla Legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i. e parte I - tit. IV - DPR380/2001**

Nel capannone distinto con il mappale 403 risulta aperta una finestra sulla parete lato sud ed è presente una parete a chiusura di un locale uso spogliatoi, entrambi non previsti in progetto.

Trattandosi di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'intervento il proprietario dell'immobile potrà ottenere la sanatoria in base all'art.37 del D.P.R. 380/2001 comma 4.

Ai sensi dell'art.149 comma 1 lettera a) D.Lgs 42/2004 non risulta necessaria l'autorizzazione paesaggistica per opere di manutenzione ordinaria/straordinaria e restauro conservativo che non abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Si precisa, viceversa, che nel caso del manufatto edilizio relativo alla stazione di pompaggio o per irrigazione pereto, non esiste titolo autorizzativo. Lo stesso dicasi per la vasca in c.a. ad uso serbatoio riserva idrica accessorio alla stazione di pompaggio.

*Nota del perito : Si ribadisce quanto già riportato nel par.6.2.6 : l'intervento realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo di cui all'art 22 DPR 380/2001 (per*



*costruzione di volumi tecnici accessori, senza creazione di superfici utili) risulta suscettibile di autorizzazione in sanatoria. Si configura la situazione prevista dall'art.37 del DPR 380/01: interventi eseguiti in assenza di DIA. Si tenga conto che la sanatoria potrà avere efficacia solo a seguito della richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e, in caso di esito favorevole, dopo avere determinato e corrisposto la relativa indennità pecuniaria (pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione – da valutare con perizia di stima).*

*Nella valutazione complessiva del valore del lotto si terrà conto forfettariamente e senza esplicitarlo, dell'onere causato dalla eventuale pratica di sanatoria o dalla rimessa in pristino.*

### **6.3 – 3° LOTTO – Fabbricato uso officina e servizi, tettoia e terreni**

#### **6.3.1 – Descrizione**

E' costituito da diversi appezzamenti di terreni agricoli a varie colture, ubicati in Comune di Montemarzino e Pozzol Groppo. Comprende inoltre un'ampia tettoia con relativo sedime pertinenziale adibita a ricovero attrezzi agricoli e fabbricato rustico adibito ad officina riparazione attrezzi agricoli ed a servizi per operai.

#### **6.3.2 – Descrizione terreni in Montemarzino**

Sono terreni a varia coltura (seminativo e bosco, per lo più), non tutti limitrofi, accessibili da strada comunale Valvecchia e attraverso i terreni confinanti.

#### **6.3.2.a – Terreni in Montemarzino – dati catastali**

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	507		SEMINATIVO	3	0,1950	6,55	9,06
3	509		SEMINATIVO	3	0,1330	4,46	6,18
3	510		SEMINATIVO	3	0,1830	6,14	8,51
3	511		SEMINATIVO	3	0,2900	9,74	13,48
3	512		SEMINATIVO	3	0,1920	6,45	8,92
3	513		SEMINATIVO	3	0,0890	2,99	4,14
3	539		SEMINATIVO	3	0,9610	32,26	44,67
3	540		SEMINATIVO	3	0,6480	21,75	30,12
3	541		SEMINATIVO	3	0,1720	5,77	7,99
3	542		SEMINATIVO	3	0,1170	3,93	5,44
3	585		SEMINATIVO	2	0,1004	5,70	6,48



I terreni sopra elencati, contigui tra loro, costituiscono un appezzamento omogeneo, ai confini: ragioni dei mappali 734-605-457-458-459-460-514-543-700-583-538-537-536-508, strada Comunale per Zebedassi e strada Comunale Valvecchia.

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	462	SEMIN. IRRIG.	U	0,2950	33,52	15,24
3	464	SEMIN. IRRIG.	U	0,2760	31,36	14,25

I due terreni di cui sopra confinano:

ragioni dei mappali 704-459-460-466 e la strada Comunale Valvecchia.

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	344		BOSCO CEDUO	2	0,0044	0,04	0,01
3	350		BOSCO CEDUO	2	0,0150	0,15	0,02
3	403		SEMINATIVO	3	0,1860	6,24	8,65
3	404		SEMINATIVO	3	0,1050	3,52	4,88
3	405		SEMINATIVO	2	0,1370	7,78	8,84
3	406		SEMINATIVO	2	0,0036	0,20	0,23
3	407		SEMINATIVO	3	0,3410	11,45	15,85
3	408		SEMINATIVO	2	0,0160	0,91	1,03
3	409		SEMINATIVO	2	0,1580	8,98	10,20
3	410		SEMINATIVO	2	0,0950	5,40	6,13
3	411		SEMINATIVO	3	0,3040	10,21	14,13
3	412		SEMINATIVO	2	0,0710	4,03	4,58
3	413		SEMINATIVO	2	0,0160	0,91	1,03
3	414		SEMINATIVO	3	0,4720	15,84	21,94
3	415		SEMINATIVO	2	0,0320	1,82	2,07
3	416		SEMINATIVO	2	0,0130	0,74	0,84
3	417		BOSCO MISTO	2	0,0730	0,75	0,19
3	418		INCOLT. PROD.	U	0,0059	0,01	0,01
3	419		SEMINATIVO	2	0,2980	16,93	19,24
3	420		SEMINATIVO	2	0,0680	3,86	4,39
3	469	AA	BOSCO CEDUO	1	0,0300	0,39	0,06
3	469	AB	BOSCO MISTO	2	0,0080	0,08	0,02

I terreni sopra elencati, tra loro confinanti a costituire unico appezzamento, sono intersecati dalla Strada Comunale Valvecchia e Strada Vicinale Stallazza e confinano ad est Rio Serena e territorio del Comune di Pozzol Groppo, a sud mappali 468-467-466-460-461, ad ovest mappale 402 e Strada Vicinale Stallazza infine a nord mappali 348 e 489 tutti del Fig. 3.

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
3	463		BOSCO MISTO	2	0,0190	0,20	0,05
3	465	AA	BOSCO CEDUO	1	0,0300	0,39	0,06
3	465	AB	BOSCO MISTO	2	0,0080	0,08	0,02
3	545		BOSCO MISTO	1	0,0750	0,97	0,23
3	547	AA	BOSCO CEDUO.	1	0,0500	0,65	0,10
3	547	AB	BOSCO MISTO	1	0,0040	0,05	0,01
3	549	AA	BOSCO CEDUO	1	0,0500	0,65	0,10
3	549	AB	BOSCO MISTO	1	0,0040	0,05	0,01



3	582		BOSCO MISTO	1	0,0610	0,79	0,19
3	584		BOSCO MISTO	1	0,1750	2,26	0,54
3	586		BOSCO MISTO	1	0,0300	0,39	0,09

I terreni sopra elencati costituiscono una striscia di terreno compreso tra la Strada Comunale Valvecchia ed il Rio Serena che delimita il territorio di Montemarzino da quello di Pozzol Groppo, ai confini: Strada Comunale Valvecchia, il Rio Serena ed i mappali 578-468.

### **6.3.3 – Descrizione terreni in Pozzol Groppo**

Trattasi per lo più di terreni di tipo seminativo e a bosco, con alcuni piccoli appezzamenti incolti.. Mediamente molto acclivi e con presenza, per taluni, di movimenti della coltre superficiale.

Accessibili da Strada Comunale Valvecchia e da strada che attraversa la cascina Mongarizzo.

#### **6.3.3.a – Terreni in Pozzol Groppo – Dati catastali**

I terreni di cui sotto costituiscono unico lotto confinante con il Rio Serena, ragioni dei mappali 44-45-66-99 del Fg. 14 e strada campestre che raggiunge la cascina Mongarizzo.

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
14	36	BOSCO MISTO	1	0,2970	3,83	0,92
14	37	BOSCO MISTO	1	0,5000	6,46	1,55
14	38	BOSCO MISTO	1	0,4610	5,95	1,43
14	39	BOSCO CEDUO	1	0,0570	0,74	0,12
14	40	BOSCO CEDUO	1	0,0340	0,44	0,07
14	41	BOSCO CEDUO	2	0,0530	0,52	0,08
14	42	BOSCO MISTO	1	0,4140	5,35	1,28
14	43	BOSCO MISTO	1	0,3790	4,89	1,17

Gli appezzamenti sotto elencati, tra loro contigui, sono intersecati dalla strada Comunale Valvecchia, fanno parte dei fogli di mappa numero 6-7-9-10-14-15 e formano un unico insieme ai confini:

a nord e nord-ovest Rio Serena e mappali 125-128-129 del Fg. 7;

ad est ragioni dei mappali 40-42-44-45-46-95-96 del Fg. 9, mappali 76-74 del Fg. 10,

mappali 137-138-168-139-160-159-158 del Fg. 9 e mappali 13-14-12-6-5-36-9-2-1 del

Fg. 15;



a sud ragioni dei mappali 169-144-143-140-141-142 del Fig. 9, strada Campestre ed i mappali 66-67-70 del Fig. 14.

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
14	1		BOSCO CEDUO	1	0,0260	0,34	0,05
14	2		SEMINATIVO	2	0,1100	6,25	7,10
14	3		SEMINATIVO	5	1,3050	23,59	23,59
14	4		SEMINATIVO	2	1,1180	63,51	72,17
14	5	AA	PASC. CESP.		0,0500	0,26	0,13
14	5	AB	BOSCO ALTO	2	0,0080	0,06	0,01
14	6		SEMINATIVO	4	0,2430	5,02	6,27
14	7		SEMINATIVO	2	0,1740	9,88	11,23
14	8		BOSCO ALTO	2	0,0540	0,42	0,06
14	10		BOSCO CEDUO	1	0,2690	3,47	0,56
14	11		BOSCO CEDUO	1	0,3390	4,38	0,70
14	12		SEMINATIVO	4	0,6500	13,43	16,78
14	13		PASC. CESP.	U	0,0610	0,32	0,16
14	14		SEMINATIVO	2	0,3670	20,85	23,69
14	17		SEMINATIVO	5	1,3910	25,14	25,14
14	18		SEMINATIVO	2	0,3630	20,62	23,43
14	19		BOSCO CEDUO	2	0,0740	0,73	0,11
14	20	AA	BOSCO CEDUO	1	0,2300	2,97	0,48
14	20	AB	BOSCO MISTO	1	0,4520	5,84	1,40
14	21		SEMINATIVO	4	0,5110	10,56	13,20
14	22		SEMINATIVO	4	0,5250	10,85	13,56
14	23	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,3000	34,86	15,49
14	23	AB	SEMINATIVO	2	0,3570	20,28	23,05
14	24	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1100	12,78	5,68
14	24	AB	SEMINATIVO	2	0,1810	10,28	11,68
14	25	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1500	17,43	7,75
14	25	AB	SEMINATIVO	5	0,2570	4,65	4,65
14	26		SEMIN. IRRIG.	1	0,1840	21,38	9,50
14	27		SEMIN. IRRIG.	1	0,3730	43,34	19,26
14	28	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,4800	55,78	24,79
14	28	AB	SEMINATIVO	4	0,0440	0,91	1,14
14	29	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1500	17,43	7,75
14	29	AB	SEMINATIVO	4	0,4350	8,99	11,23
14	30		PASC. CESP.	U	0,6210	3,21	1,60
14	31		SEMIN. IRRIG.	1	0,7880	91,57	40,70
14	68		INCOLT. PROD.	U	0,5430	0,56	0,28
14	69		INCOLT. PROD.	U	0,9160	0,95	0,47
14	71		BOSCO ALTO	1	0,3400	3,51	0,53
14	72		PASC. CESP.	U	0,0890	0,46	0,23
14	73		BOSCO ALTO	2	0,2920	2,26	0,30
14	74	AA	PASC. CESP..		0,3400	1,76	0,88
14	74	AB	BOSCO ALTO	1	0,3620	3,74	0,56
14	75	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,4200	48,81	21,69
14	75	AB	SEMINATIVO	4	0,0830	1,71	2,14
14	76	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2500	29,05	12,91
14	76	AB	SEMINATIVO	4	0,2240	4,63	5,78
14	187		SEMINATIVO	3	0,1490	5,00	6,93
14	245		SEMINATIVO	2	0,1360	7,73	8,78
14	246		SEMINATIVO	3	0,2550	8,56	11,85
14	249		SEMINATIVO	4	0,7240	14,96	18,70
14	250		SEMINATIVO	4	0,7600	15,70	19,63
14	251		SEMINATIVO	3	0,1410	4,73	6,55
14	257	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0500	5,81	2,58
14	257	AB	SEMINATIVO	5	0,3760	6,80	6,80
14	258		SEMINATIVO	4	0,9320	19,25	24,07
6	103		PASC. CESPUG.	U	0,1860	0,96	0,48
6	104		SEMINATIVO	3	0,0850	2,85	3,95
6	105		PASC. CESPUG.	U	0,2590	1,34	0,67
6	106		SEMINATIVO	5	0,1630	2,95	2,95
6	107		SEMINATIVO	2	0,0840	4,77	5,42



6	108		SEMINATIVO	2	0,0490	2,78	3,16
6	109		SEMINATIVO	3	0,7860	26,39	36,53
6	110		BOSCO CEDUO	2	0,1980	1,94	0,31
6	111		BOSCO CEDUO	2	0,1300	1,28	0,20
6	113		SEMINATIVO	3	2,3390	78,52	108,72
6	115		BOSCO CEDUO	2	0,0590	0,58	0,09
6	116		BOSCO CEDUO	1	0,0700	0,90	0,14
6	119	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,4100	47,64	21,17
6	119	AB	SEMINATIVO	3	0,0760	2,55	3,53
6	125		BOSCO CEDUO	1	0,0670	0,87	0,14
6	126		BOSCO CEDUO	1	0,0560	0,72	0,12
6	127		INCOLT. PROD.	U	0,2140	0,22	0,11
6	128		SEMINATIVO	3	0,0800	2,69	3,72
9	1	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0200	2,32	1,03
9	1	AB	SEMINATIVO	2	0,0040	0,23	0,26
9	2	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1100	12,78	5,68
9	2	AB	SEMINATIVO	2	0,0080	0,45	0,52
9	3		SEMIN. IRRIG.	1	0,3570	41,48	18,44
9	4	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1300	15,11	6,71
9	4	AB	SEMIN. ARBOR.	3	0,0120	0,77	0,77
9	6	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2500	29,05	12,91
9	6	AB	SEMINATIVO	1	0,1720	10,66	11,99
9	8		SEMIN. IRRIG.	1	1,1220	130,38	57,95
9	9		BOSCO MISTO	1	0,7390	9,54	2,29
9	11		BOSCO CEDUO	1	0,5630	7,27	1,16
9	12		BOSCO CEDUO	1	0,4820	6,22	1,00
9	13		BOSCO CEDUO	2	0,0640	0,63	0,10
9	14		BOSCO ALTO	2	0,0250	0,19	0,03
9	15		SEMIN. IRRIG.	1	0,2900	33,70	14,98
9	16	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2500	29,05	12,91
9	16	AB	SEMINATIVO	5	0,0680	1,23	1,23
9	18		SEMIN. IRRIG.	1	0,1300	15,11	6,71
9	27	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2000	23,24	10,33
9	27	AB	SEMINATIVO	4	0,0440	0,91	1,14
9	39		SEMINATIVO	5	0,5640	10,19	10,19
9	43		BOSCO MISTO	1	1,2080	15,60	3,74
9	49	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,7900	91,80	40,80
9	49	AB	SEMINATIVO	3	0,1540	5,17	7,16
9	50		BOSCO MISTO	1	0,2730	3,52	0,85
9	51	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2700	31,37	13,94
9	51		SEMINATIVO	1	0,1150	7,13	8,02
9	52		SEMIN. IRRIG.	1	0,6190	71,93	31,97
9	53	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0400	4,65	2,07
9	53	AB	SEMINATIVO	3	0,0070	0,23	0,33
9	54		SEMIN. IRRIG.	1	1,3790	160,24	71,22
9	55	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,4400	51,13	22,72
9	55	AB	SEMINATIVO	3	0,0270	0,91	1,25
9	56		SEMIN. IRRIG.	1	0,1890	21,96	9,76
9	57		SEMIN. IRRIG.	1	0,1050	12,20	5,42
9	60		SEMINATIVO	2	0,3700	21,02	23,89
9	61	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,5700	66,24	29,44
9	61	AB	SEMINATIVO	3	0,1340	4,50	6,23
9	62		BOSCO MISTO	2	0,0830	0,77	0,21
9	63		SEMINATIVO	5	0,4450	8,04	8,04
9	64		SEMINATIVO	5	0,3910	7,07	7,07
9	65		SEMINATIVO	3	0,0810	2,72	3,76
9	66		SEMINATIVO	5	0,1790	3,24	3,24
9	67		SEMINATIVO	5	0,1640	2,96	2,96
9	68	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0400	4,65	2,07
9	68	AB	SEMINATIVO	2	0,1750	9,94	11,30
9	69		SEMIN. IRRIG.	1	0,1320	15,34	6,82
9	70		SEMIN. IRRIG.	1	0,2680	31,14	13,84
9	71		SEMIN. IRRIG.	1	0,7470	86,80	38,58
9	72		SEMINATIVO	3	0,9560	32,09	44,44
9	73		SEMINATIVO	3	0,0410	1,38	1,91
9	74		SEMINATIVO	3	0,3710	12,45	17,24
9	75		SEMINATIVO	3	0,2460	8,26	11,43



9	76		SEMIN. IRRIG.	1	0,1810	21,03	9,35
9	77		SEMINATIVO	3	0,0570	1,91	2,65
9	78		SEMIN. IRRIG.	1	0,3110	36,14	16,06
9	80		SEMINATIVO	5	0,2530	4,57	4,57
9	82		BOSCO MISTO	1	0,0790	1,02	0,24
9	84		SEMIN. IRRIG.	1	1,0180	118,29	52,58
9	85	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0700	8,13	3,62
9	85	AB	SEMINATIVO	3	0,0080	0,27	0,37
9	87		SEMIN. IRRIG.	1	0,2480	28,82	12,81
9	88		SEMIN. IRRIG.	1	0,5000	58,10	25,82
9	90		SEMIN. IRRIG.	1	0,8030	93,31	41,47
9	91		BOSCO ALTO	1	0,0620	0,64	0,10
9	92		SEMIN. IRRIG.	1	0,7830	90,99	40,44
9	93		SEMIN. IRRIG.	1	0,4020	46,71	20,76
9	94	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0500	5,81	2,58
9	94	AB	SEMINATIVO	3	0,0070	0,23	0,33
9	98	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1000	11,62	5,16
9	98	AB	SEMINATIVO	3	0,0070	0,23	0,33
9	99		SEMINATIVO	4	0,5150	10,64	13,30
9	100		SEMINATIVO	4	0,8830	18,24	22,80
9	101		SEMIN. IRRIG.	1	0,4350	50,55	22,47
9	102		SEMIN. IRRIG.	1	1,1650	135,38	60,17
9	103		SEMIN. IRRIG.	1	0,4220	49,04	21,79
9	104		SEMIN. IRRIG.	1	0,4430	51,48	22,88
9	105		SEMIN. IRRIG.	1	0,3200	37,18	16,53
9	106		SEMIN. IRRIG.	1	0,4350	50,55	22,47
9	107	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,4600	53,45	23,76
9	107	AB	SEMINATIVO	4	0,2030	4,19	5,24
9	108		SEMIN. IRRIG.	1	0,2470	28,70	12,76
9	109		SEMIN. IRRIG.	1	0,3240	37,65	16,73
9	110		SEMIN. IRRIG.	1	0,4730	54,96	24,43
9	111		SEMIN. IRRIG.	1	0,3330	38,70	17,20
9	112		SEMIN. IRRIG.	1	0,4040	46,95	20,86
9	113		SEMIN. IRRIG.	1	0,4040	46,95	20,86
9	114		SEMIN. IRRIG.	1	1,0620	123,41	54,85
9	116		BOSCO CEDUO	1	0,4210	5,44	0,87
9	117		SEMIN. IRRIG.	1	0,5710	66,35	29,49
9	118		BOSCO MISTO	1	0,1440	1,86	0,45
9	119		SEMIN. IRRIG.	1	0,6110	71,00	31,56
9	120		BOSCO MISTO	1	0,1580	2,04	0,49
9	121		SEMIN. IRRIG.	1	0,5660	65,77	29,23
9	122		SEMIN. IRRIG.	1	0,5460	63,45	28,20
9	123		SEMIN. IRRIG.	1	0,8270	96,10	42,71
9	124		SEMIN. IRRIG.	1	2,2840	265,41	117,96
9	125	AA	BOSCO CEDUO	1	0,1300	1,68	0,27
9	125	AB	INCOLT. PROD.		0,1750	0,18	0,09
9	126		INCOLT. PROD.	U	0,0440	0,05	0,02
9	127		BOSCO CEDUO	1	0,1380	1,78	0,29
9	128		BOSCO ALTO	2	1,1740	9,09	1,21
9	129	AA	BOSCO CEDUO	1	0,1300	1,68	0,27
9	129	AB	INCOLT. PROD.		0,4580	0,47	0,24
9	130	AA	SEMINATIVO	4	0,8390	17,33	21,67
9	130	AB	SEMIN. IRRIG.	1	0,2000	23,24	10,33
9	131		BOSCO MISTO	1	0,2800	3,62	0,87
9	132		BOSCO CEDUO	1	0,0980	1,27	0,20
9	133	AA	SEMINATIVO	4	0,5856	12,10	15,12
9	133	AB	SEMIN. IRRIG.	1	0,2524	29,33	13,04
9	134		BOSCO CEDUO	1	0,1660	2,14	0,34
9	135		BOSCO ALTO	1	0,5800	5,99	0,90
9	136		BOSCO ALTO	1	1,8020	18,61	2,79
9	145		BOSCO MISTO	1	0,5470	7,06	1,70
9	146		BOSCO MISTO	1	0,6480	8,37	2,01
9	147		BOSCO MISTO	1	0,2550	3,29	0,79
9	152		BOSCO MISTO	1	0,7220	9,32	2,24
9	153		BOSCO CEDUO	1	0,1190	1,54	0,25
9	154	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,9600	111,55	49,58
9	154	AB	FRUTTETO	2	0,6070	169,28	79,94



9	155		BOSCO ALTO	1	2,2930	23,68	3,55
9	156		BOSCO ALTO	1	0,4280	4,42	0,66
9	157		BOSCO ALTO	1	0,4270	4,41	0,66
9	162		SEMIN. IRRIG.	1	0,4260	49,50	22,00
9	163		SEMIN. IRRIG.	1	0,1690	19,64	8,73
9	164		INCOLT. STER.		0,1440		
9	165		INCOLT. STER.		0,3210		
9	166		INCOLT. STER.		0,0610		
9	170		INCOLT. STER.		0,1390		
9	171		INCOLT. STER.		0,1340		
9	172	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0600	6,97	3,10
9	172	AB	SEMINATIVO	3	0,0100	0,34	0,46
9	173		SEMINATIVO.	2	0,1550	8,81	10,01
9	175		BOSCO MISTO	1	0,2730	3,52	0,85
9	176		BOSCO MISTO	1	0,1570	2,03	0,49
9	177		SEMIN. IRRIG.	1	0,4350	50,55	22,47
9	178		SEMIN. IRRIG.	1	1,2580	146,18	64,97
9	179		SEMIN. IRRIG.	1	0,0610	7,09	3,15
9	180		SEMIN. IRRIG.	1	0,7850	91,22	40,54
9	181		BOSCO CEDUO	1	0,1970	2,54	0,41
9	182		SEMIN. IRRIG.	1	0,2740	31,84	14,15
9	183		SEMIN. IRRIG.	1	0,1600	18,59	8,26
9	189		SEMIN. IRRIG.	1	0,2830	32,89	14,62
9	190		SEMIN. IRRIG.	1	0,5200	60,43	26,86
9	192		SEMIN. IRRIG.	1	0,0600	6,97	3,10
9	193		BOSCO MISTO	1	0,0400	0,52	0,12
9	194		BOSCO MISTO	1	0,1980	2,56	0,61
9	195		BOSCO MISTO	1	0,1900	2,45	0,59
9	196	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0900	10,46	4,65
9	196	AB	SEMINATIVO	3	0,0060	0,20	0,28
9	197		SEMIN. IRRIG.	1	0,0700	8,13	3,62
9	198	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0200	2,32	1,03
9	198	AB	SEMIN. ARBOR.	3	0,0060	0,39	0,39
9	199		SEMIN. IRRIG.	1	0,1820	21,15	9,40
9	200		SEMIN. IRRIG.	1	0,5970	69,37	30,83
9	201		Fabbricato rurale		0,0030		
9	202	AA	SEMINATIVO	5	0,2500	4,52	4,52
9	202	AB	SEMINATIVO	2	0,0385	2,19	2,49
9	206		SEMINATIVO	4	0,2700	5,58	6,97
9	184		SEMIN. IRRIG.	1	0,1520	17,66	7,85
9	185	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,1100	12,78	5,68
9	185	AB	SEMINATIVO	2	0,0090	0,51	0,58
9	186		SEMIN. IRRIG.	1	0,0730	8,48	3,77
9	187		SEMIN. IRRIG.	1	0,0940	10,92	4,85
9	188		SEMIN. IRRIG.	1	0,0830	9,64	4,29
9	86	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,0600	6,97	3,10
9	86	AB	SEMINATIVO	5	0,0060	0,11	0,11
15	3		BOSCO MISTO	1	0,4710	6,08	1,46
15	4		BOSCO MISTO	1	1,4830	19,15	4,60
10	85	AA	SEMIN. IRRIG.	1	1,0300	119,69	53,20
10	85	AB	SEMINATIVO	3	0,5230	17,56	24,31
7	126		BOSCO CEDUO	1	0,1330	1,72	0,27
7	127		BOSCO CEDUO	1	0,0150	0,19	0,03

Altro terreno in Comune di Pozzol Groppo coltivato a bosco e distinto a Catasto Terreni come segue:

FG.	MAPPALE	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
15	23	BOSCO CEDUO	2	1,0410	10,21	1,61
15	24	BOSCO CEDUO	2	0,2950	2,89	0,46

Questi terreni sono confinanti con i mappali 22-25-30 del Fg. 15 e territorio del Comune di Momperone.



### **6.3.4 – Riepilogo superfici colture**

L'intera superficie dei terreni agricoli del lotto 3 è suddivisa in colture diverse e precisamente:

Ha 68.17.45 a seminativo;

Ha 24.45.94 a bosco;

Ha 00.60.70 a frutteto;

Ha 03.15.49 ad incolto;

Ha 01.60.60 a pascolo.

### **6.3.5 – Fabbricato uso ricovero attrezzi agricoli (tettoia)**

E' costituito da ampia tettoia chiusa su due lati della superficie in pianta di mq. 420,00 circa ed un'altezza di mt. 4,20 circa, con struttura portante costituita da colonne metalliche infisse in plinti di c.a. con copertura costituita da capriate in ferro e manto in lastre di fibrocemento.

Il tamponamento è presente solamente nelle facciate ovest e sud ed è costituito da blocchetti in calcestruzzo vibrato.

L'area su cui insiste è distinta al Fg. 6 mappale 165 ente urbano di mq. 3850,00.



Cascina Serena  
Fabbricato uso ricovero  
attrezzi agricoli censito  
con il mappale 165 sub  
1 del foglio 6 di Pozzol  
Groppo

Vista NORD - EST



### **6.3.5.a - Dati catastali – Catasto Fabbricati**

FG.	MAPPALE	SUB.	CATEG.	RENDITA
6	165	1	D/10	1952,00

### **Dati catastali – Catasto Terreni**

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	SUP HA
6	165	ENTE URBANO	00.38.50

Ai confini: Strada Comunale Valvecchia, ragioni dei mappali 116-164-185-119 del Fg. 6 e mappali 2-3 del Fg. 14.

### **6.3.5.b - Provvedimenti Autorizzativi Edilizi fabbricato**

E' stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 2 del 11/05/2002;

Denuncia di Inizio Attività del 22/08/2003 in variante alla Concessione 2/2002;

Agibilità con provvedimento n. 5 del 31/08/2007.

### **6.3.6 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi riguardanti i terreni**

Di seguito si riporta un riepilogo delle pratiche rinvenute all'Ufficio Tecnico dei Comuni di Montemarzino e Pozzol Groppo, relative a lavori di risagomatura, drenaggio e simili, dei terreni su cui la "Barachino s.p.a. – Azienda Agricola", o i precedenti aventi titolo, poi confluiti nella citata ditta, avevano richiesto ed eseguito le citate opere di modifica del suolo.

#### **Comune di Montemarzino**

- Con Denuncia di Inizio Attività in data 13/12/2003 prot. 2439 veniva comunicato l'inizio dei lavori di modeste opere di modifiche del suolo sul mappale 542 del Fg. 3.
- Con Denuncia di Inizio Attività in data 13/12/2003 prot. 2440 veniva comunicato l'inizio dell'esecuzione di modeste opere di modificazione del suolo sui mappali 410-413-542 del Fg. 3 (gli altri mappali – 536-514-537- ivi citati non risultano di proprietà).



### **Comune di Pozzol Groppo**

Denuncia di Inizio Attività del 11/05/1996 prot. 1206 riguardante costruzione fosso di scolo interessante i terreni distinti con i mappali 49-52-200-54-61-126 del Fg. 9.

Autorizzazione (L.R. 56/77 art.56) n. 3/97 del 18/09/1997 per formazione drenaggio e tombinatura tratto Rio riguardante i mappali 125-126 del Fg. 9.

Autorizzazione (L.R. 09/08/1989 n. 45) n. 1/97 del 18/09/1997 per lavori di drenaggio e tombinatura Rio riguardante i mappali 125-126 del Fg. 9.

Autorizzazione (L.R. 09/08/1989 n. 45) n. 1/98 del 14/09/1998 per sistemazione terreni distinti al Fg. 9 mappali 100-101-178-179-180-105.

Autorizzazione (L.R. 56/77 art.56) n. 3/98 del 14/09/1998 per sistemazione terreni franati con drenaggi e nuovi fossati sui terreni censiti al Fg. 9 mappali 100-101-177-178-180-105.

Autorizzazione (L.R. 56/77 art.56) in data 14/03/1991 per formazione drenaggi sui terreni censiti al Fg. 9 n. 100-101-105-177.

Autorizzazione (L.R. 56/77 art.56) del 26/09/1991 per formazione drenaggi e livellamento terreni censiti al Fg. 14 mappali 75-76.

#### **6.3.7 – Vincoli di destinazione**

Il fabbricato costruito sui terreni distinti al Fg. 6 mappali 117-118-119 ed ora censito a Catasto Urbano al Fg. 6 mappale 165 è stato vincolato a servizio dell'attività agricola a favore del Comune di Pozzol Groppo con scrittura privata autenticata dal notaio Remo Rissotti in data 05/11/2002 rep. 89183.

#### **6.3.8 – Previsioni P.R.G.I.**

In base alle norme vigenti del P.R.G.I. della Comunità Montana gli immobili compresi nel presente lotto fanno parte della zona classificata Area Agricola.



### **6.3.9 - Riferimento alla Legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i. e parte I - tit. IV - DPR 380/2001**

La planimetria catastale indica una lunghezza di mt. 41,00 mentre il progetto originale (C.E. n. 2 del 11/05/2002) prevedeva una lunghezza di mt. 50,40.

E' stata presentata una D.I.A. in variante in data 22/08/2003 prot. 1913 di cui non si è riusciti a reperire le tavole progettuali. Avendo il Comune rilasciato l'agibilità in data 31/08/2007 è lecito presumere che lo stato di fatto attuale, coincidente con la rappresentazione catastale, corrisponda alle previsioni della DIA in Variante.

### **6.3.10 – Fabbricato uso officina mezzi agricoli e servizi operai**

Il lotto comprende un fabbricato rustico stralciato da maggior corpo in parte a due ed in parte ad un piano fuori terra.

Il piano terra, della superficie complessiva di mq 166,00, comprende un vano adibito ad officina riparazione attrezzi agricoli, locali uso deposito e servizi operai più porticato.

Il piano primo, della superficie di mq 62,00, è adibito a deposito prodotti agricoli.



Cascina Serena  
Fabbricato rustico  
censito con il  
mappale 185 del Fg.  
6 di Pozzol Groppo

Vista EST



### **6.3.10.a – Dati catastali – Catasto Fabbricati**

FG.	MAPPALE	CATEG.	RENDITA
6	185	D/10	992,00

### **Dati catastali – Catasto Terreni**

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	SUP HA
6	185	ENTE URBANO	00.10.00

Ai confini: a nord con la Strada Comunale Valvecchia, ad est con il mappale 119, a sud con il mappale 165 ed ad ovest con la restante parte di fabbricato distinto con il mappale 164.

### **6.3.10.b– Provvedimenti Autorizzativi Edilizi fabbricato**

Si premette che il fabbricato venne edificato ante 1967. Successivamente vennero eseguite alcune opere di ristrutturazione di cui ai seguenti provvedimenti:

C.E. n. 2 del 11/05/2002

Denuncia di Inizio Attività in data 22/08/2003 prot. 1913 (Variante alla C.E. n. 2/2002);

Certificato di Agibilità n. 5 del 31/08/2007;

Denuncia di inizio Attività in data 22/08/2003 prot. 1912;

Certificato di Agibilità n. 4 del 31/08/2007 .

### **6.3.11 – Cappelletta votiva**

Nel medesimo lotto è presente una cappelletta votiva posta nel Comune di Pozzol Groppo, censita a Catasto Fabbricati al Fg. 9 mappale 203, classe U, categ. B/7, consistenza 12 m<sup>3</sup> ed a Catasto Terreni Ente Urbano di mq. 5,00, Rendita € 1,61, confinante su tutti i lati con il mappale 202 dello stesso foglio.

La cappelletta venne edificata ante 1967.

### **6.3.12– Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

Concessione Edilizia n. 5 del 12/12/2002.



## **6.4 – 4° LOTTO – Villa Belvedere**

### **6.4.1 – Descrizione**

Il Lotto 4 è costituito dal fabbricato rurale uso abitativo denominato Villa Belvedere ubicato in territorio di Pozzol Groppo e da circostanti terreni che gli conferiscono una adeguata area di pertinenza da sistemare a verde privato o da utilizzare per la realizzazione di eventuali spazi accessori e ricreativi a servizio della residenza, in particolare nel periodo primaverile ed estivo.

Si eleva a due piani fuori terra ed occupa una superficie lorda in pianta di mq. 216,00 circa.

Il piano terra, dell'altezza di mt. 2,90, comprende ampio soggiorno ricavato sulla testata ovest, un locale uso cucina, un servizio igienico, ingresso e vano scala per una superficie lorda di mq. 123,00, più box di mq. 60,00 e cantina di circa mq. 33,00.

All'esterno, a stretto servizio e contiguo alla zona soggiorno, è stato realizzato un porticato che si sviluppa per tutta la testata ovest e su circa metà dei prospetti nord e sud.

Tale porticato aumenta ulteriormente la fruibilità dell'immobile essendo ampio e ben posizionato. Esso ha una larghezza di circa mt. 2,50 e occupa una superficie di mq. 96,00.

Il primo piano, collegato con il piano terra da comoda scala ad unica rampa, comprende quattro camere da letto, 5 bagni e corridoi di disimpegno per una superficie lorda di mq. 194,00 circa.

L'intradosso di copertura del piano primo è in parte inclinato e in parte con controsoffitto piano.

Detti locali hanno finiture di ottima qualità e sono in buono stato di manutenzione.





Villa Belvedere censita  
con il mappale 151 del  
Fg. 9 di Pozzol Groppo

Vista EST



Villa Belvedere censita  
con il mappale 151 del  
Fg. 9 di Pozzol Groppo

Vista SUD - OVEST

La struttura portante è costituita da muratura di mattoni e di blocchetti in cemento con solai piani, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole piane.

In alcuni punti del fabbricato si notano delle cavillature e lesioni di lieve entità sia al piano terra che al piano primo, che non pregiudicano la stabilità del fabbricato.

Il terreno dove insiste il fabbricato, adibito a cortile e giardino, ha una superficie di Ha 00.13.20 ed il terreno agricolo circostante ha una superficie di Ha 07.82.60.



#### **6.4.2 – Dati catastali**

Il fabbricato è censito a Catasto Terreni e distinto al Fg. 9 mappale 151 fabbricato rurale di are 13.20.

I terreni agricoli, che saranno pertinenziali all'immobile, sono censiti come segue:

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
9	150		FRUTTETO	2	0,2070	57,73	27,26
9	115	AA	SEMIN. IRRIG.	1	3,6000	418,33	185,92
9	115	AB	SEMINATIVO	4	2,5030	51,71	64,63
9	167		FRUTTETO	2	0,8800	245,42	115,89
9	148		FRUTTETO	1	0,3190	104,62	51,07
9	149		FRUTTETO	1	0,3170	103,96	50,75

Il tutto ai confini dei mappali 114-104-103-123-122-121-119-117-155-154-152-147-146-142 del Fg. 9 del Comune di Pozzol Groppo.

La superficie dei terreni agricoli è suddivisa in colture diverse e precisamente:

Ha 01.72.30 a frutteto;

Ha 06.10.30 a seminativo.

#### **6.4.3 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

Si premette che il fabbricato venne edificato ante 1967

Concessione Edilizia n. 10/88 (non a nostre mani);

Autorizzazione in Sanatoria n. 1/95 del 26/01/1995 riguardante modifiche interne per difformità opere autorizzate con Concessione Edilizia n. 10/88;

Rilascio di Autorizzazione alla Abitabilità in data 01/03/1995;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2 in data 16/03/1995, riferita alla domanda in data 17/03/1986;

Denuncia di Inizio Attività in data 01/12/2005 per opere di manutenzione interne ed esterne.

#### **6.4.4 – Vincoli di destinazione**

Il fabbricato sopradescritto censito al Fg. 9 mappali 151 è vincolato a servizio dell'attività agricola a favore del Comune di Pozzol Groppo di cui al seguente atto:

- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 01/07/1988 Rep. 34277;



#### **6.4.5 – Previsioni P.R.G.I.**

In base alle normative vigenti la zona dove sorge il fabbricato è classificata area agricola.

#### **6.4.6 – Accesso al fabbricato**

L'accesso al fabbricato viene praticato lungo la strada interpoderale esistente all'interno della proprietà della società "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola".

In caso di alienazione del singolo lotto si dovrà stipulare atto per concessione di servitù di passaggio pedonale e carraio sui terreni su cui insiste la strada fino alla strada comunale.

Ulteriore possibilità di accesso si ha attraverso la strada che proviene dalla sottostante cascina Mongarizzo.

### **6.5 – 5° LOTTO – Cascina Serena**

#### **6.5.1 - Descrizione**

Il lotto 5 è costituito da fabbricato uso abitazione civile e adiacente fabbricato rustico pluriuso con la relativa area cortilizia di pertinenza.

L'immobile risulta ubicato nel territorio del Comune di Pozzol Groppo su sedime censito a Catasto Terreni al Fg. 6 n. 164 ente urbano di mq. 1540,00

#### **6.5.2 – Fabbricato abitazione**

Il fabbricato uso abitazione è costituito da un piano seminterrato della superficie lorda di circa mq. 120 per un'altezza utile di mt. 2,70 e comprende un locale adibito a centrale termica ed altro ampio locale adibito a cantina, entrambi con accesso diretto dall'esterno.

Il piano rialzato adibito ad abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 144,00 più mq. 42,00 di porticato e comprende: tre camere da letto, bagno, cucina, tinello, soggiorno e corridoio di disimpegno. I locali hanno un'altezza utile di mt. 3,10 ad eccezione del soggiorno che ha un'altezza di mt. 2,86.





Cascina Serena  
Abitazione. Censita con il  
mappale 164 sub 2 del  
Fig. 6 di Pozzol Groppo

Vista EST



Cascina Serena  
Abitazione. Censita con il  
mappale 164 sub 2 del Fig.  
6 di Pozzol Groppo

Vista SUD

L'edificio ha struttura portante in muratura di calcestruzzo e mattoni, con solai piani, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole piane.

Le condizioni statiche sono discrete, tuttavia si rilevano alcune cavillature nei muri portanti tra parte cantinata e non, che non pregiudicano la staticità complessiva o locale del fabbricato. Nel complesso le condizioni di manutenzione si possono considerare buone.



### 6.5.3 – Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati e distinto come segue:

FG.	MAPPALE	SUB.	CLASSE	CATEG.	CONSIST.	SUP. CAT. Mq.	RENDITA €
6	164	2	1	A/2	9,5 vani	186	490,63

### 6.5.4 – Fabbricato rustico

In questo lotto è compreso parte di fabbricato rustico stralciato da maggior corpo.

Si eleva a due piani fuori terra e comprende diversi locali.

I locali a piano terra hanno un'altezza media di circa mt. 2,50, mentre quelli al primo piano hanno un'altezza media all'imposta del tetto di circa mt. 4,00, ed occupa una superficie lorda per ogni piano di mq. 150,00 circa.

Nell'angolo nord – est, unito al fabbricato, esiste un porticato ad un piano fuori terra alto circa mt 4,00 per una superficie coperta di mq. 28,00.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, con solai piani e tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi.

Le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile sono più che buone, essendo stato ristrutturato recentemente



Cascina Serena  
Fabbricato rustico  
censito con il  
mappale 164 sub 4  
del Fg. 6 Pozzol  
Groppo

Vista SUD - OVEST

Gli immobili del lotto 5 confinano con la Strada Comunale Valvecchia sul lato ovest e nord, ragione del mappale 185 sul lato est e mappale 165 sul lato sud.



### **6.5.5- Dati catastali - Catasto Fabbricati**

FG.	MAPPALE	SUB.	CATEG.	RENDITA
6	164	4	D/10	998,00

### **Dati catastali - Catasto Terreni**

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	SUP HA
6	164	ENTE URBANO	00.15.40

### **6.5.6 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

Si premette che i fabbricati vennero edificati ante 1967.

Denuncia di Inizio Attività in data 22/08/2003 prot. 1912;

Certificato di Agibilità n. 4 del 31/08/2007.

## **6.6 – 6° LOTTO Cascina Valvecchia alta**

### **6.6.1 – Descrizione**

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale, sito nel territorio del Comune di Pozzol Groppo, già adibito in parte ad abitazione ed ora destinato a locali di deposito attrezzi e prodotti agricoli.

La parte già adibita ad abitazione si eleva a due piani fuori terra, in parte scantinata, occupa una superficie lorda per ogni piano di mq. 93,00 circa e comprende: tre vani a piano terra, tre vani e WC al primo piano, collegati da due scale indipendenti ad unica rampa, più due locali cantina con accesso indipendente dall'esterno.

La parte rustica contigua, della stessa altezza, occupa una superficie di mq. 70,00 circa per ogni piano e comprende due vani a piano terra adibiti a deposito attrezzi agricoli con soprastante vano uso fienile. Inoltre sul prolungamento del fabbricato era presente un porticato in legno, quasi totalmente crollato, di circa mq. 60,00.





Cascina Valvecchia  
alta censita con il  
mappale 35 sub 2-3  
del Fg. 9 di Pozzol  
Groppo

Vista OVEST



Cascina Valvecchia  
alta censita sul  
mappale 35 sub 2-3  
del Fg. 9 di Pozzol  
Groppo

Vista OVEST

A detto fabbricato, oltre al cortile di pertinenza, censito al Fg. 9 mappale 35 Ente Urbano di mq. 1570,00, sono annessi terreni agricoli limitrofi della superficie di mq. 8760,00.

Il fabbricato trovasi attualmente in stato di abbandono e in condizioni sia statiche che di manutenzione precarie.

L'immobile venne edificato ante 1967.



## 6.6.2 – Dati catastali

### Dati catastali fabbricato

FG.	MAPPALE	SUB.	CLASSE	CATEG.	CONSIST.	SUP. CAT. Mq.	RENDITA €
9	35	2	U	A/3	5 vani	110	204,00
9	35	3	U	C/2	203 m <sup>2</sup>	233	209,68

### Dati catastali terreni

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
9	5		INCOLT. PROD.	U	0,0310	0,03	0,02
9	33		INCOLT. PROD.	U	0,0410	0,04	0,02
9	34		INCOLT. PROD.	U	0,0200	0,02	0,01
9	35		ENTE URBANO		0,1570		
9	36		BOSCO CEDUO	1	0,2810	3,63	0,58
9	58		INCOLT. PROD.	U	0,0200	0,02	0,01
9	32	AA	SEMINATIVO	3	0,0204	0,68	0,95
9	32	AB	SEMIN. IRRIG.	1	0,1736	20,17	8,97
9	37	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2200	25,56	11,36
9	37	AB	SEMINATIVO	4	0,0690	1,43	1,78

L'intero lotto, fabbricato e terreni, confina con la strada Comunale Valvecchia e ragioni dei mappali 31-38-43 del fg. 9 di Pozzol Groppo.

L'intera superficie dei terreni agricoli e del sedime è pari a mq 10330,00.

Ha 00.28.10 a bosco;

Ha 00.11.20 a incolto;

Ha 00.48.30 a seminativo;

Ha 00.15.70 sedime.

## 6.7 – 7° LOTTO Cascina Valvecchia bassa

### 6.7.1 – Descrizione

E' costituito da fabbricato uso abitazione e fabbricato rustico insistenti su terreno distinto a Catasto al Fg. 9 mappale 204 ente urbano di mq. 2398 e mappale 205 Ente Urbano di mq. 420,00, più terreni agricoli circostanti.

L'abitazione si eleva a due piani fuori terra e comprende: al piano terra un locale uso box e due locali uso cantina ed al piano primo quattro vani utili, bagno ed ampio porticato ricavato sul lato nord e comunicante con il soggiorno, più due balconi a servizio delle camere da letto.

Ogni piano occupa una superficie lorda di mq. 105,00 più mq. 33,00 tra porticato e balconi.



Ha struttura portante in muratura di calcestruzzo e laterizio con solai piani e tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole piane.

Le finiture sono di buona fattura sia per quanto riguarda i serramenti, i pavimenti e gli impianti sia idrico-sanitari che di riscaldamento ed il tutto in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.



Cascina Valvecchia  
bassa censita con il  
mappale 205 sub 2-3  
del Fg. 9 di Pozzol  
Groppo

Vista OVEST

Il fabbricato rustico si eleva a due piani fuori terra ed occupa una superficie lorda di mq. 96,00, per ogni piano, con attiguo porticato da terra a tetto posto sulla testata sud per una superficie lorda di mq. 32,00 circa.

Il piano terra, composto da due locali adibiti a deposito di attrezzi agricoli, ha un'altezza di mt. 2,66; mentre il primo piano costituito da un unico vano adibito a deposito di prodotti agricoli ha un'altezza all'imposta del tetto di mt. 3,45.

Ha struttura portante in muratura di mattoni con solai piani in poutrelle, tetto con orditura in legno e manto di copertura in tegole piane. Il tutto in buone condizioni sia statiche che di manutenzione.





Fabbricato rustico  
 Valvecchia bassa censita  
 con il mappale 204 sub 2-  
 3 del Fg. 9 Pozzol Groppo

Vista SUD - OVEST

A detti fabbricati, oltre ai cortili di pertinenza distinti con i mappali 204 e 205 di Ha. 00.28.18, sono annessi terreni agricoli adiacenti della superficie di Ha 01.19.00.

L'accesso ai fabbricati è costituito da strada privata con fondo inghiaiato, con partenza dalla Strada Comunale Valvecchia attraverso i terreni distinti con i mappali 29 e 31 del fg. 9.

## 6.7.2 – Dati catastali

### Dati catastali fabbricati

FG.	MAPPALE	SUB.	CLASSE	CATEG.	CONSIST.	SUP. CAT. Mq.	RENDITA €
9	205	2	2	A/2	6 vani	155	371,85
9	205	3	U	C/6	19 m <sup>2</sup>	23	31,40
9	204	2	U	C/2	155	175	180,76
9	204	3	U	C/7	5 m <sup>2</sup>	5	2,53

### Dati catastali terreni

FG.	MAPPALE	PORZ.	COLTURA	CLASSE	SUP. Ha	RD €	RA €
9	17	AA	SEMIN. IRRIG.	1	0,2000	23,24	10,33
9	17	AB	SEMINATIVO	5	0,0300	0,54	0,54
9	29		SEMIN. IRRIG.	1	0,1420	16,50	7,33
9	31	AA	SEMINATIVO	4	0,0412	0,85	1,06
9	31	AB	SEMIN. IRRIG.	1	0,1958	22,75	10,11
9	38	AA	SEMINATIVO	4	0,0801	1,65	2,07
9	38	AB	SEMIN. IRRIG.	1	0,5009	58,21	25,87
9	204		ENTE URBANO		0,2398		
9	205		ENTE URBANO		0,0420		



I fabbricati e i terreni annessi costituiscono unico lotto e confinano con: ragioni dei mappali 27 e 15 a nord, mappali 18 e 179 ad est, mappali 36 - 34 - 32 e Strada Comunale Valvecchia a sud e mappali 8 e 206 ad ovest.

### **6.7.3 – Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

Si premette che i fabbricati vennero edificati ante 1967.

Autorizzazione Edilizia prot. 1583 in data 22/09/1994;

Concessione Edilizia n. 3 in data 27/06/2002.

## **6.8 – 8° LOTTO – Località Sighera – Fabbricato abitazione**

### **6.8.1 – Descrizione**

Il fabbricato è ubicato in Comune di Monleale Loc. Sighera, si eleva a tre piani fuori terra più piano seminterrato ed è edificato su terreno censito al Fg. 11 mappale 401 di mq. 760,00.

Il piano seminterrato occupa una superficie lorda di mq. 168,00 circa, più mq. 44,00 circa di portico e comprende due vani uso ufficio con scala interna per l'accesso al piano terra, WC con disimpegno, per una superficie di mq. 75,00 più due vani uso cantina e centrale termica della superficie di mq. 93,00.

Il piano terra occupa una superficie di mq. 162,00 circa e comprende: tre vani uso ufficio della superficie di mq. 69,00; tre vani e disimpegno uso abitazione, con ingresso diretto dall'esterno, lato strada provinciale, della superficie di mq. 93,00.

Il primo piano occupa una superficie di mq. 92,00 circa e comprende: un vano uso ufficio della superficie di mq. 37,00 con accesso dal piano terra tramite scala a vista soprastante i servizi del piano seminterrato, più due vani, e servizio igienico, uso abitazione, con accesso da altra scala, della superficie di mq. 55,00.

Il piano secondo occupa una superficie di mq. 90,00 circa e comprende: tre vani adibiti ad ufficio e servizio igienico. L'accesso avviene dalla scala principale dell'edificio che collega i piani terra, primo e secondo.





Palazzina Uffici e  
 abitazione censita con il  
 mappale 401 sub 2-3 del  
 Fg. 11 Monleale

Vista SUD - OVEST



Palazzina Uffici e  
 abitazione censita con il  
 mappale 401 sub 2-3 del  
 Fg. 11 Monleale

Vista SUD - EST

### 6.8.2 – Dati catastali - Catasto Fabbricati

FG.	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €
11	401	2	A/10	U	7,5 vani	1336,33
11	401	3	A/3	U	9,5 vani	402,32

### Dati catastali - Catasto Terreni

FG.	MAPPALE	CATEGORIA	SUP HA
11	401	ENTE URBANO	00.07.60



Il fabbricato, con sedime, confina con la Strada Provinciale Tortona – Caldirola, ragioni del mappale 403 del Fg. 11 e Fg. 2 di Montemarzino.

### **6.8.3 - Provvedimenti Autorizzativi Edilizi**

Si premette che il fabbricato venne edificato ante 1967.

L'attuale sistemazione si è ottenuta a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 7/88 del 10/05/1988;

Variante n. 3/90 del 06/06/1990;

Agibilità in data 23/02/1994;

Concessione Edilizia n. 8/97 del 09/07/1997;

Concessione Edilizia n. 3 del 24/05/2000 (Variante alla C.E. n 8/97)

Denuncia di Inizio Attività in data 07/07/2000;

Concessione Edilizia n. 7 del 28/10/2002 (Variante alla C.E. n 3/2000);

Agibilità in data 21/05/2003;

Denuncia di Inizio Attività prot. 2203 in data 26/08/2003;

Autorizzazione comunale in Sub Delega n. 2/2003 del 08/09/2003;

Richiesta di Agibilità in data 11/07/2007.

### **6.8.4 – Vincoli di destinazione**

Il fabbricato sopradescritto censito al Fg. 11 mappali 401 è vincolato a servizio dell'attività agricola a favore del Comune di Monleale di cui al seguente atto:

- scrittura privata autenticata dal Notaio Remo Rissotti in data 07/06/1997 Rep. 65581.

### **6.8.5 - Riferimento alla Legge 47 del 28/02/1985 e s.m.i. e parte I - tit. IV - DPR 380/2001**

Nel locale a piano terra, lato nord, distinto a Catasto al Fg. 11 mappale 401 sub 3, è stata costruita una tramezza e aperta una finestra sul muro lato est in difformità al progetto e alla planimetria catastale. Al piano secondo non è stata realizzata la scala a chiocciola indicata nel progetto e nelle piante catastali né le tramezze di contorno. L'attuale utilizzo è ad ufficio per le due stanze al piano secondo.



Trattandosi di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'intervento il proprietario dell'immobile potrà ottenere la sanatoria in base all'art.36 del D.P.R. 380/2001 commi 1 e 2, con pagamento dell'oblazione per le difformità descritte e il cambio di destinazione da residenza a uffici.

Non risulta necessaria l'autorizzazione paesaggistica per opere che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (art.149 comma 1 lettera a) D.Lgs 42/2004).

### **6.8.6 – Accesso al fabbricato**

L'accesso pedonale viene direttamente dalla Strada Provinciale Tortona – Caldirola mentre l'accesso carraio viene sempre dalla Strada Provinciale ma attraverso il terreno distinto con il mappale 403 del Fg. 11 compreso nel lotto 2.

## **7. – CRITERI DI STIMA**

Lo scopo della presente perizia è quello di individuare il più probabile valore di mercato relativamente ai beni immobiliari – e mobiliari, con il riferimento ai soli impianti specializzati di essiccazione e lavorazione erbe - facenti parte della "Barachino s.p.a. Azienda Agricola".

Come si è potuto evincere dalla descrizione dei capitoli precedenti si tratta di un insieme complesso e di vasta entità, che comprende terreni e fabbricati piuttosto eterogenei e variamente ubicati.

La genesi del vasto complesso agricolo, avvenuta mediante successive acquisizioni e completata da opere di miglioramento anche consistenti, soprattutto nei confronti del patrimonio edilizio, ma anche considerate le opere di miglioria dei fondi, è stata tale da portare ad avere un'azienda agricola con caratteristiche singolari, tali da consentire e agevolare la produzione ma anche lo stoccaggio temporaneo e/o la lavorazione dei prodotti agricoli.

Nella determinazione del valore aziendale complessivo, suddiviso in lotti omogenei, si terrà conto delle attuali caratteristiche intrinseche del fondo quali la natura del suolo, la giacitura collinare, l'altitudine e l'esposizione, la disponibilità di acqua, l'ampiezza



stessa, la conformazione e l'accorpamento dei diversi appezzamenti, i fabbricati esistenti ed accessori all'attività, le eventuali servitù.

Si terrà altresì conto della possibilità di utilizzare i diversi immobili anche per attività diverse da quelle originariamente previste o in atto, tenuto conto che, soprattutto i fabbricati, pur ubicati (o anche per questo) in località diverse, ma nello stesso ambito territoriale, si prestano a soluzioni d'uso diversificate.

Nella valutazione dei terreni si terrà inoltre conto delle possibilità di accesso da strade pubbliche o interpoderali, dell'ubicazione geografica, delle condizioni climatiche.

La stima verrà fatta in modo sintetico, comparando il valore degli immobili a valori tipici del circondario, sulla base degli attuali prezzi correnti di mercato.

Si tenga presente che la comparazione diventa altresì difficoltosa nel caso in esame per la atipicità delle colture rispetto a quelle della media Val Curone, sia per quanto concerne il frutteto (a pereto) che per le erbe officinali.

La stessa disomogeneità colturale (frutteto, seminativo, bosco, incolto) non consente una valutazione a corpo ma spinge verso una valutazione per entità omogenee distinte e per lotti.

Nel seguito (cap.8) verranno in effetti stimati i valori di mercato proposti per i lotti individuati e descritti precedentemente, con un paragrafo dedicato ai citati impianti di essiccazione e lavorazione erbe.

La superficie dei terreni, indicata in perizia, coincide con quella catastale. La superficie lorda dei fabbricati è stata ricavata dagli elaborati grafici catastali provvedendo ad eseguire rilievi e misure a campione, in loco, per la integrazione di dati mancanti o per la verifica di eventuali errori di rappresentazione o di misura. Eventuali imprecisioni sulle superfici lorde, ridotte al minimo con le verifiche prima descritte, non incidono minimamente sul valore complessivo dei singoli lotti né tantomeno su quello dell'intero complesso immobiliare.

I valori complessivi ricavati saranno da attribuire a ciascun lotto, ovviamente.

Poiché l'auspicio e l'obbiettivo è quello di alienare l'intero complesso dei beni costituenti l'Azienda Agricola, si è deciso di individuare anche un valore da assegnare all'intero corpo immobiliare.

Tale valore sarà giocoforza inferiore alla somma aritmetica dei valori dei singoli lotti.



La motivazione è la seguente:

nel caso di alienazione, mediante asta giudiziale, limitata solo ad alcuni dei singoli lotti si corre il rischio di dover far fronte ai costi relativi al mantenimento dei lotti residuali. Il deprezzamento del lotto unico viene compensato, in ultima analisi, dal fatto di non dover gestire uno o più lotti residui ancorchè per un tempo non definibile.

In calce alla determinazione dei valori dei singoli lotti (cap. 8 - par. 8.2 - Valutazione per Lotti) si riporta il calcolo del valore di stima dell'intero corpo immobiliare (cap. 8 - par.8.3 - Valutazione proprietà indivisa - Lotto Unico).

## **8. - VALUTAZIONE**

Premessa - Il valore unitario assegnato ai fabbricati dei diversi lotti ed ai sedimi circostanti i fabbricati medesimi tiene conto, in particolare per i lotti confinanti con la Strada Provinciale, ancorché a destinazione agricola, della eventualità futura di utilizzare tali immobili per attività anche di tipo differente, data la favorevole ubicazione nei confronti della viabilità pubblica.

### **8.1 - VALUTAZIONE IMPIANTI SPECIALIZZATI.**

Come già esplicitato in occasione della descrizione del lotto 1, all'interno dei due capannoni compresi in tale lotto sono installati due impianti adibiti alla lavorazione delle erbe.

E' utile ricordare che tali impianti (di essiccazione e di lavorazione) vennero costruiti sulla base di specifiche richieste dell'Azienda Agricola e presentano peculiarità proprie, al di là di impianti standard di essiccazione e lavorazione erbe prodotti dalle medesime ditte.

Gli impianti risultavano complementari e intimamente connessi alla attività della Azienda Agricola, anche per il succitato motivo, oltre che per la specifica collocazione nell'ambito aziendale.

Gli impianti vennero acquisiti nel 2003 e per alcuni anni utilizzati.

La stima che viene nel seguito proposta è conseguentemente relativa ad impianti usati e tiene conto della possibilità, e dei costi, di una eventuale rilocalizzazione, con la necessaria rimessa in pristino degli impianti.



Il costo iniziale dell'impianto di essiccazione erbe è stato ricavato dalla fattura n.81 del 01.08.2003 della ditta [REDACTED]

Il valore dell'impianto di lavorazione erbe officinali è stato invece desunto dal lodo arbitrale emesso in data 13 luglio 2006 - e registrato in data 3ottobre 2006 - a seguito del mancato pagamento da parte della "Barachino s.p.a. - Azienda Agricola" alla ditta produttrice "[REDACTED] di Città di Castello (PG) .

A partire da tali valori il sottoscritto assegna una percentuale riduttiva che tiene conto:

- a. della attuale localizzazione dei due impianti, uno all'aperto, ancorchè sotto tettoia e parzialmente protetto da pannellatura in lamiera verniciata, ed uno all'interno di capannone e quindi meno esposto ad un decadimento manutentivo;
- b. della previsione di utilizzo in loco, senza considerare gli oneri per spostamento e rilocalizzazione degli impianti;
- c. della necessità di una revisione, manutenzione, rimessa in funzione e collaudo dei due impianti.
- d. della vetustà dei due impianti e della relativa base tecnologica, ancorchè piuttosto recenti e , come detto, specializzati.

Oltre alla percentuale riduttiva, si considera un eventuale ulteriore deprezzamento in caso di alienazione con rilocalizzazione dell'impianto medesimo, comprensiva di smontaggio, trasporto e rimontaggio, la revisione già considerata nella precedente voce.

Esplicitando quanto sopra esposto si ottiene:

**- IMPIANTO ESSICCAZIONE ERBE** (anno di costruzione 2003)

Costo/Valore iniziale impianto di essiccazione ([REDACTED] s.r.l.) = 250 000.00 €

A dedurre deprezzamento impianto (0.70 x 250 000.00) = - 175 000.00 €

**Valore di perizia in caso di mantenimento impianto in loco = 75 000.00 €**  
(settantacinquemila €)

Ulteriore deprezzamento per costi di rilocalizzazione,  
smontaggio ecc.. = - 20 000.00 €

**Valore di perizia in caso di rilocalizzazione = 55 000.00 €**

(cinquantacinquemila €)



**- IMPIANTO LAVORAZIONE ERBE** (anno di costruzione 2003)

Costo/Valore iniziale impianto lavorazione erbe

(██████████) = 703 669.90 €

A dedurre deprezzamento impianto (0.70 x 703 669.90) = - 527 752.42 €

**Valore di perizia in caso di mantenimento impianto in loco = 175 917.47 €**  
(centosettantacinquemilanovecentodiciassette/47 €)

Ulteriore deprezzamento per costi di rilocalizzazione,  
smontaggio ecc.. = - 45 917.47 €

**Valore di perizia in caso di rilocalizzazione = 130 000.00 €**  
(centotrentamila €)

**8.2 – VALUTAZIONE PER LOTTI**

*Premessa* – Il valore determinato per i terreni a frutteto tiene conto di un ipotetico valore/costo di reimpianto e della durata del ciclo produttivo, che si stima a circa 4/7 della sua durata. Per quanto riguarda i fabbricati ed il loro sedime di pertinenza vale il discorso fatto in premessa.

**PROCEDIMENTO DI STIMA 1**

**1° LOTTO – Località Sighera – capannoni lavorazione erbe – attività agro-industriale**

1 - TERRENI AGRICOLI	mq	4 900,00	x	0,15	= €	735,00
2 - CAPANNONE	mq	1 360,00	x	400,00	= €	544 000,00
2 bis soppalco	mq	200,00	x	140,00	= €	28 000,00
2 ter laboratorio	mq	25,00	x	250,00	= €	6 250,00
3 - TETTOIA	mq	100,00	x	150,00	= €	15 000,00
4 - Aree di sedime annesse ai fabbricati	mq	7 305,00	x	8,00	= €	58 440,00
		<b>1° LOTTO</b>		<b>TOT.</b>	= €	<b>652 425,00</b>

**1° LOTTO bis – Impianti specializzati ubicati nell'ambito del LOTTO 1°**

Si riporta il valore degli impianti considerati come mantenuti all'interno del lotto, senza rilocalizzazione:

- IMPIANTO DI ESSICAZIONE ERBE	= €	75 000,00
- IMPIANTO DI LAVORAZIONE ERBE	= €	175 917,47
<b>1° LOTTO bis</b>	<b>TOT.</b>	<b>= € 250 917,47</b>



## **2° LOTTO** – Terreni a frutteto (pereto) con deposito conservazione prodotti

<b>1 - TERRENI AGRICOLI</b>					
Frutteto	mq	250 739,00	x	1,80	= € 451 330,20
Bosco	mq	46 723,00	x	0,35	= € 16 353,05
Incolto	mq	33 480,00	x	0,08	= € 2 678,40
Seminativo	mq	3 380,00	x	0,50	= € 1 690,00
Pascolo	mq	2 740,00	x	0,10	= € 274,00
<b>2 - CAPANNONE CON CELLE FRIGO</b>					
	mq	785,00	x	430,00	= € 337 550,00
<b>3 - LOCALE COMPRESSORE</b>					
	mq	30,00	x	150,00	= € 4 500,00
<b>4 - TETTOIA</b>					
	mq	38,00	x	150,00	= € 5 700,00
<b>5 - Aree di sedime annessa al fabbricato</b>					
	mq	4 620,00	x	8,00	= € 36 960,00
<b><u>2° LOTTO</u></b>					<b>TOT. = € 857 035,65</b>

## **3° LOTTO** – Terreni a seminativo con Tettoia deposito attrezzi e locali servizi

<b>1 - TERRENI AGRICOLI</b>					
Seminativo	mq	681 745,00	x	0,50	= € 340 872,50
Bosco	mq	244 594,00	x	0,35	= € 85 607,90
Frutteto	mq	6 070,00	x	1,80	= € 10 926,00
Incolto	mq	31 549,00	x	0,08	= € 2 523,92
Pascolo	mq	16 060,00	x	0,10	= € 1 606,00
<b>2 - TETTOIA / CAPANNONE</b>					
	mq	420,00	x	150,00	= € 63 000,00
<b>3 - Area di sedime annessa al fabbricato</b>					
	mq	5 140,00	x	8,00	= € 41 120,00
<b>4 - RUSTICO</b>					
Parte a due piani (piano terra + piano primo)	mq	124,00	x	90,00	= € 11 160,00
Parte a un piano	mq	104,00	x	90,00	= € 9 360,00
<b>5 - Area di sedime annessa al fabbricato</b>					
	mq	1 035,00	x	8,00	= € 8 280,00
<b>6 - CAPPELLETTA VOTIVA</b>					
<b><u>3° LOTTO</u></b>					<b>TOT. = € 574 456,32</b>

## **4° LOTTO** - Villa Belvedere e terreni di pertinenza

<b>1 - VILLA BELVEDERE</b>					
<b><u>PIANO TERRA</u></b>					
Abitazione	mq	123,00	x	900,00	= € 110 700,00
Box	mq	60,00	a corpo	= € 10 000,00	
Cantina	mq	33,00	x	200,00	= € 6 600,00
Portico	mq	96,00	x	150,00	= € 14 400,00
<b><u>PIANO PRIMO</u></b>					
abitazione	mq	194,00	x	950,00	= € 184 300,00



2 - Area di sedime annessa al fabbricato	mq	1 320,00	x	8,00	= €	10 560,00
3 - TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA						
Seminativo	mq	61030,00	x	0,50	= €	30 515,00
Frutteto non irriguo	mq	17230,00	x	1,60	= €	27 568,00
<b>4° LOTTO</b>					<b>TOT.</b>	<b>= € 394 643,00</b>

### **5° LOTTO – Cascina Serena – Fabbricato uso abitazione e pertinenze**

1 - CASCINA SERENA						
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>						
Cantina	mq	120,00	x	250,00	= €	30 000,00
<u>PIANO TERRA</u>						
Abitazione	mq	144,00	x	1200,00	= €	172 800,00
Porticato	mq	42,00	x	350,00	= €	14 700,00
2 - RUSTICO						
Piano terra e piano primo porticato	mq	300,00	x	90,00	= €	27 000,00
	mq	28,00	x	350,00	= €	9 800,00
3 - Area di sedime annessa ai fabbricati						
	mq	1 540,00	x	8,00	= €	12 320,00
<b>5° LOTTO</b>					<b>TOT.</b>	<b>= € 266 620,00</b>

### **6° LOTTO – Fabbricati rurali in stato di abbandono e pertinenze**

1 - CASCINA VALVECCHIA ALTA						
Abitazione	mq	186,00	x	150,00	= €	27 900,00
Rustico	mq	140,00	x	150,00	= €	21 000,00
Parte Crollata	mq	60,00	x	25,00	= €	1 500,00
cantina	mq	55,00	x	60,00	= €	3 300,00
2 - Area di sedime annessa al fabbricato						
	mq	1 570,00	x	10,00	= €	15 700,00
3 - TERRENI AGRICOLI						
Seminativo	mq	4830,00	x	0,50	= €	2 415,00
Incolto	mq	1120,00	x	0,08	= €	89,60
Bosco	mq	2810,00	x	0,35	= €	983,50
<b>6° LOTTO</b>					<b>TOT.</b>	<b>= € 72 888,10</b>

### **7° LOTTO – Fabbricato uso abitazione e rustico adiacente\_**

1 - CASCINA VALVECCHIA BASSA						
<u>ABITAZIONE</u>						
- <u>PIANO TERRA</u>						
Cantina	mq	79,00	x	245,00	= €	19 355,00



Box	mq	26,00	a corpo	= €	10 000,00
- <u>PIANO PRIMO</u>					
Abitazione	mq	105,00	x 850,00	= €	89 250,00
Portico e balconi	mq	33,00	x 200,00	= €	6 600,00
2 - RUSTICO					
Parte a due piani	mq	192,00	x 250,00	= €	48 000,00
Parte ad un piano	mq	32,00	x 200,00	= €	6 400,00
3 - Area di sedime annessa al fabbricato					
	mq	2 818,00	x 8,00	= €	22 544,00
4 - TERRENI AGRICOLI					
Seminativo	mq	11900,00	x 0,50	= €	5 950,00
<b>7° LOTTO</b>				<b>TOT.</b>	<b>= € 208 099,00</b>

**8° LOTTO – Loc.Sighera - Palazzina uso uffici e abitazione**

PALAZZINA UFFICI-					
1 - ABITAZIONE					
- <u>PIANO SEMINTERRATO</u>					
Uffici	mq	75,00	x 700,00	= €	52 500,00
Cantina	mq	93,00	x 150,00	= €	13 950,00
Portico	mq	44,00	x 150,00	= €	6 600,00
- <u>PIANO TERRA</u>					
Uffici	mq	69,00	x 750,00	= €	51 750,00
Abitazione	mq	93,00	x 700,00	= €	65 100,00
- <u>PIANO PRIMO</u>					
Uffici	mq	37,00	x 750,00	= €	27 750,00
Abitazione	mq	55,00	x 700,00	= €	38 500,00
- <u>PIANO SECONDO</u>					
Uffici	mq	90,00	x 700,00	= €	63 000,00
2 - Area di sedime annessa al fabbricato					
	mq	760,00	x 8,00	= €	6 080,00
<b>8° LOTTO</b>				<b>TOT.</b>	<b>= € 325 230,00</b>

<b>TOTALE SOMMA LOTTI</b>	<b>€.</b>	<b>3 602 314,54</b>
---------------------------	-----------	---------------------



### **8.3 - VALUTAZIONE PROPRIETA' INDIVISA - LOTTO UNICO**

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA 2**

LOTTO UNICO - PROPRIETA' INDIVISA

Si sommano i valori di tutti i lotti e si assegna un coefficiente di riduzione pari al 15%  
(0,85 coefficiente moltiplicativo)

€ 3 602 314,54      x      0,85      = € **3 061 967,36**

Il perito incaricato rassegna la presente perizia di stima.

Tortona, li 30 dicembre 2010

Ing. Giancarlo Galano

Allegati:

- A) Documentazione fotografica
- B) Planimetria generale delle proprietà immobiliari scala 1:5000
- C) Planimetria generale con individuazione lotti scala 1:5000
- D) Copie planimetrie catastali fabbricati;
- E) Visure catastali;
- F) Riepilogo dati di provenienza;
- G) Iscrizioni ipotecarie;
- H) Copie provvedimenti autorizzativi comunali.

