



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. 624/2021

Immobiliare Castel Del Rio s.a.s. - [REDACTED]

Giudice Delegato Dott. Pipicelli Francesco

Curatori: Dr. Umberto Giudici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Immobile ad uso residenziale ed alcuni terreni nel Comune di Ponzzone (AL),
Regione Cascinali**

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano [redacted] abilitato e regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano [redacted] ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al [redacted] ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott. Pipicelli Francesco, su indicazione del Curatore **Dr. Umberto Giudici**, di procedere alla valutazione di un immobile ad uso residenziale oltre alcuni terreni all'interno del perimetro del Comune di **Ponzone (AL), Regione Cascinali**.

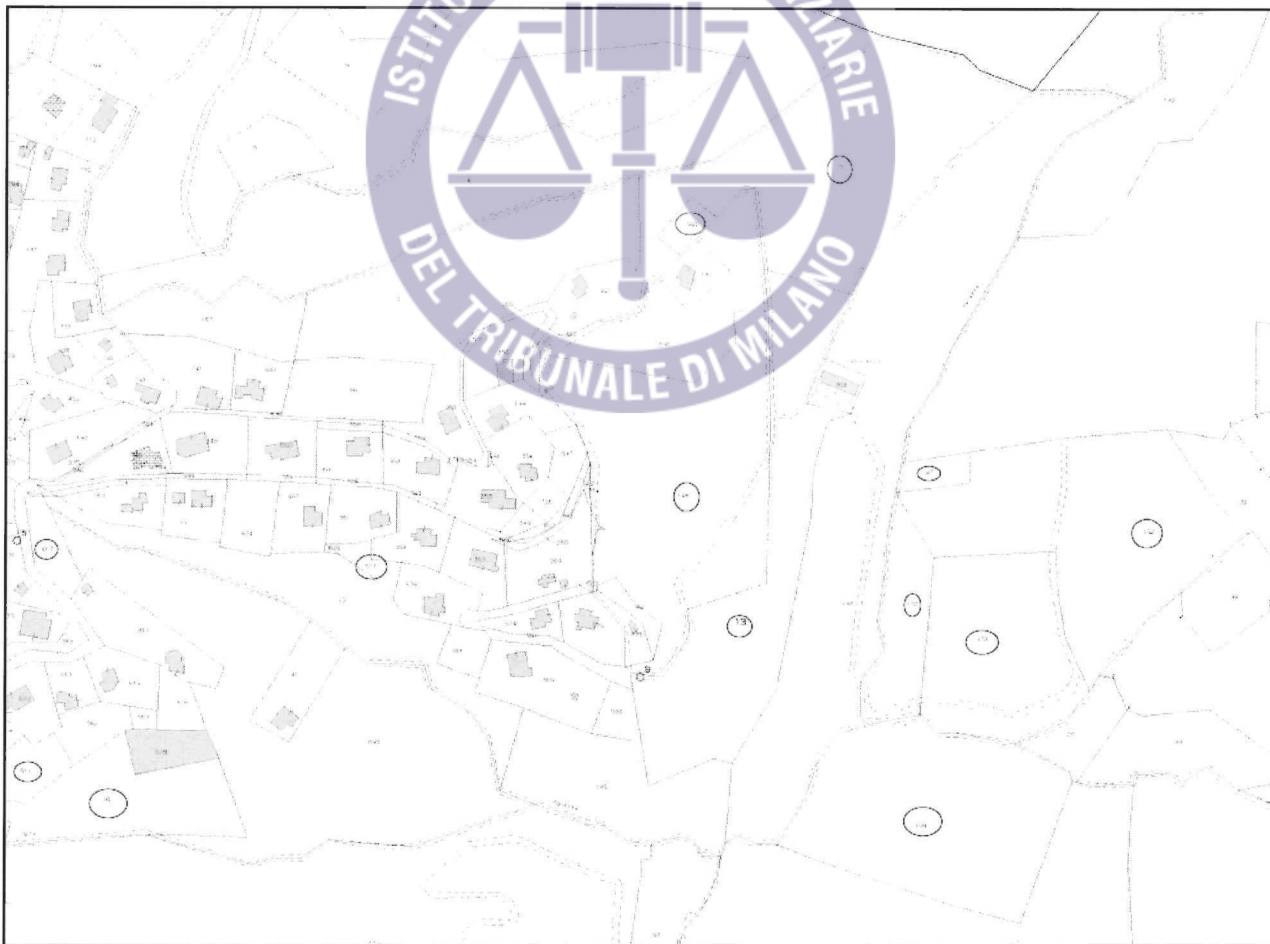
Trattasi di beni in contesti rurali di un paese in provincia di Alessandria a circa 20 km da Acqui Terme.

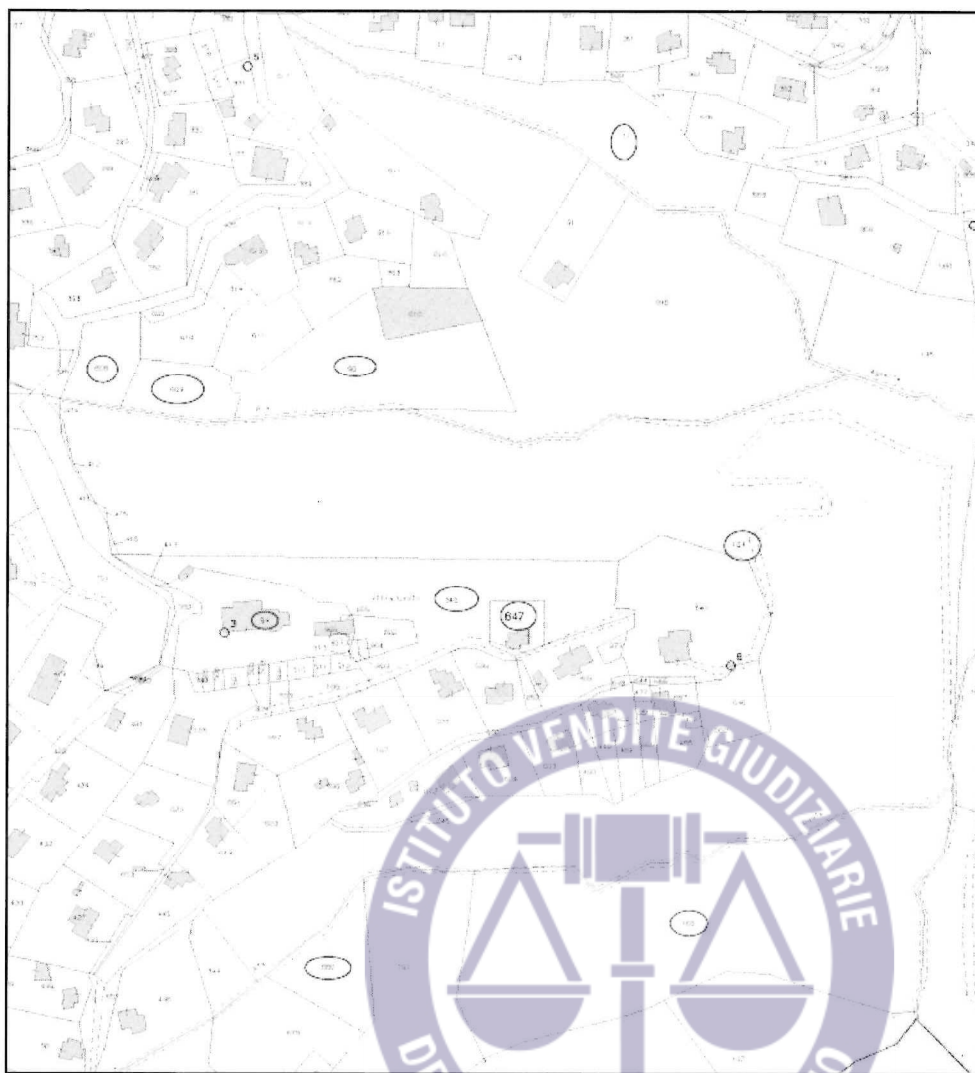
Situazione catastale

L'immobile risulta attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio come segue:

Catasto Urbano

Estratto di mappa





1) foglio 2, mappale 647, Cat. A/4, cl. 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale mq 82, Regione Cascinali, piano T-1°, RC€ 142,54

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 343 su 4 lati.

2) foglio 2, mappale 94, sub. 50, Cat. B/7, cl. U, consistenza mq 140, Regione Cascinali, piano T°, RC€ 36,15, (proprietà per la quota di 1/6)

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 343, 805, 806, 807, 513, 512, 511, 510, 832, 509, 508, 507, 506, 505, 482, 165, 380, 413 ed ancora ragione al mapp. 343.

3) foglio 2, mappale 12, bosco ceduo, cl. 1, superficie mq 5.810, R.D.€ 4,50, R.A. 0,90;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 367, 563, 11, 874, 697, 699, 577, 576, 569, 869, 145, 845, 91, 617 ed ancora ragione al mapp. 367.

4) foglio 2, mappale 13, pasc cespug, cl. 1, superficie mq 9.810, R.D.€ 4,50, R.A. 0,90;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 868, 146, 145, 580, 581, 148, 15 ed ancora ragione al mapp. 868.d

5) foglio 2, mappale 15, bosco ceduo, cl. 2, superficie mq 13.090, R.D.€ 6,76, R.A. 1,35;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappale su altro foglio, ragione ai mappali 868, 13, 148, 846, 560, 357, 10, 9 ed ancora ragione a mappale su altro foglio.

6) foglio 2, mappale 27, bosco ceduo, cl.1, superficie mq 600, R.D.€ 0,46, R.A. 0,09;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 17, 152, 150, 146 ed ancora ragione al mapp. 17.

7) foglio 2, mappale 90, seminativo, cl.4, superficie mq 4.370, R.D.€ 7,90, R.A. 6,77;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 611, 862, 863, 818, 845, 164 ed ancora ragione al mapp. 611.

8) foglio 2, mappale 109, bosco ceduo, cl.2, superficie mq 11.120, R.D.€ 5,74, R.A. 1,15;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 150, 151,28, 110, 146 ed ancora ragione al mapp. 150.

9) foglio 2, mappale 148, bosco ceduo, cl.2, superficie mq 13.380, R.D.€ 6,91, R.A. 1,38;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali ,846, 13, 342, 567, 705, 704, 562, 547, 455, 467 ed ancora ragione al mapp. 846.

10) foglio 2, mappale 150, bosco ceduo, cl.3, superficie mq 2.830, R.D.€ 0,88, R.A. 0,15;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 27, 152, 151, 109, 146 ed ancora ragione al mapp. 27.

11) foglio 2, mappale 151, seminativo, cl.3, superficie mq 7.100, R.D.€ 22,00, R.A. 23,83;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 152 su due lati, ragione ai mappali 28, 109, 150 ed ancora ragione al mapp. 152.

12) foglio 2, mappale 152, prato, cl.3, superficie mq 12.260, R.D.€ 25,33, R.A. 15,83;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappale su altro foglio, ragione ai mappali 26, 30, 31, 28, 151, 150, 146, 27 ed ancora ragione a mappale su altro foglio.

13) foglio 2, mappale 560, bosco ceduo, cl.2, superficie mq 530, R.D.€ 0,27, R.A. 0,05;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 15 su tre lati ragione ai mappali 846, 147 ed ancora ragione al mapp. 15.

14) foglio 2, mappale 577, seminativo, cl.5, superficie mq 448, R.D.€ 0,58, R.A. 0,58;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 699, 361, 609, 362, 576, 12 ed ancora ragione al mapp. 699.

15) foglio 2, mappale 608, seminativo, cl. 4, superficie mq 1.140, R.D.€ 2,06, R.A. 1,77;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 379, 610, 609, 164, 379 ed ancora ragione al mapp. 379.

16) foglio 2, mappale 609, seminativo, cl. 4, superficie mq 1.190, R.D.€ 2,15, R.A. 1,84;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 610, 611, 608 ed ancora ragione al mapp. 610.

17) foglio 2, mappale 611, seminativo, cl. 4, superficie mq 990, R.D.€ 1,79, R.A. 1,53;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 814, 612, 862, 90, 609, 610 ed ancora ragione al mapp. 814.

18) foglio 2, mappale 617, seminativo, cl. 4, superficie mq 590, R.D.€ 1,07, R.A. 0,91;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 367, 845, 811, strada ed ancora ragione al mapp. 367.

19) foglio 2, mappale 343, bosco ceduo, cl.1, superficie mq 5.200, R.D.€ 4,03, R.A. 0,81;

Parte di mq 500, circa ricade in area a parco comprensoriale all'interno del perimetro dell'urbanizzato fuori dal centro storico, ai sensi dell'art. 34 delle NTA gli interventi ammessi sono di mantenimento dell'esistente.

Parte di mq 800 è compresa nell'area agricola, gli interventi edificatori sulla stessa sono a concessione singola per gli aventi diritto;

Parte di mq 3.100 circa ricade in area a gioco e ricreative all'interno del perimetro dell'urbanizzato fuori dal centro storico ai sensi dell'art. 34 delle N.T.A. gli interventi ammessi sono di mantenimento dell'esistente.

Parte di mq 600 circa è compresa in area soggetta

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 416, 164, 641, 647, 485, 665, 598, 166, 803, 804, 802, 805, 94, 413 ed ancora ragione al mapp. 416.

20) foglio 2, mappale 164, bosco ceduo, cl.1, superficie mq 45.080, R.D.€ 34,92, R.A. 6,98;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 608, 609, 90, 845, 145, 92, 108, 168, 797, 880, 344, 619, 620, 596, 645, 604, 603, 490, 640, 489, 669, 488, 668, 646, 641, 343, 416, 475, 412, 474 ed ancora ragione al mapp. 608.

21) foglio 2, mappale 168, bosco ceduo, cl.1, superficie mq 15.350, R.D.€ 11,89, R.A. 2,38;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 164, 108, 175, 107, 105, 797 ed ancora ragione al mapp. 164.

22) foglio 2, mappale 880, cast frutt, cl.2, superficie mq 1.630, R.D.€ 1,52, R.A. 0,84;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 164, 797, 879 ed ancora ragione al mapp. 164.

Provenienza

Gli immobili identificati al fg. 2, mapp. 647 e 343, ed i terreni identificati al fg. 2, mappali 164 e 168, sono pervenuti al Signor Tellarini Dario, con atto di permuta del 28/10/2020, rep. 261944/69803, del Notaio [REDACTED] no, trascritto presso la Conservatoria di Acqui Terme in data 06/11/2020 ai numeri 3901/3086.

I terreni identificati al fg. 2, mappali 12,13,15,27,99,109,148,150,151,152,560,577,608,609,611,617, sono pervenuti al Signor Tellarini Dario con atto di compravendita del 23/08/2002, rep. 134082/22234, trascritto presso la Conservatoria di Acqui Terme in data 23/08/2002 ai numeri 3440/4510.

Tutti gli aspetti relativi ad eventuali vincoli/servitù sono riportati nell'atto di provenienza.

I terreni identificati al fg. 2, mappali 164 e 168, sono pervenuti al Signor Tellarini Dario con atto di compravendita del 01/07/1989, rep. 62889/13412, trascritto presso la Conservatoria di Acqui Terme in data 21/07/1989 ai numeri 2285/2964.

Tutti gli aspetti relativi ad eventuali vincoli/servitù sono riportati nell'atto di provenienza.

Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Acqui Terme

L'indagine ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, a carico dei seguenti nominativi ha dato i seguenti risultati:

1. Tellarini Dario - [REDACTED]

2. Tellarini Dario Riccardo [REDACTED]

1. trascrizione a favore del 21/07/1989 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 2964 – Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 62889 del 01/07/1989 - atto tra vivi – compravendita soggetto acquirente

2. trascrizione a favore del 13/09/2002 - Registro Particolare 3440 Registro Generale 4510 - Pubblico [REDACTED] repertorio 134082 del 23/08/2002 - atto tra vivi – compravendita immobili siti in Ponzzone(AL) - soggetto acquirente

3. trascrizione a favore del 10/11/2008 - Registro Particolare 4046 Registro Generale 5702 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Acqui Terme Repertorio 2575 del 06/09/2008 - domanda giudiziale - accertamento di diritti reali - Immobili siti in Ponzone(AL)

4. trascrizione a favore del 21/07/2011 - Registro Particolare 2478 Registro Generale 3368 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Acqui Terme Repertorio 204 del 10/05/2011 - atto giudiziario - sentenza di acquisto per usucapione - Immobili siti in Ponzone(AL)

5. trascrizione a favore e contro del 06/11/2020 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 3901 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 261944/69803 del 28/10/2020 - atto tra vivi - permuta Immobili siti in Ponzone(AL)

6. trascrizione contro del 16/11/2021 - Registro Particolare 4360 Registro Generale 5270 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 642/2021 del 01/10/2021 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

L'indagine ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - [REDACTED]

[REDACTED] carico dell'immobile identificato al fg. 2, mapp. 647, ha dato i seguenti risultati:

1. trascrizione del 06/11/2020 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 3901, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 261944/69803 del 28/10/2020, atto tra vivi - permuta

Situazione urbanistica

In forza del CDU rilasciato dal Comune di Ponzone il 27/11/2023, e che fa parte integrante della presente relazione, i terreni come di seguito indicati, di proprietà della fallita società ricadono urbanisticamente come segue:

I) Aree Urbanistiche:

Fg.	Map	%	Zona di P.R.G.C.
	p.		
2	12	96	Aree Agricole
2	12	4	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	13	49	Aree Agricole
2	13	37	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni

2	13	18	Aree Agricole Speciali
2	13	24	Aree sportive-ricreative
2	15	95	Aree Agricole
2	15	5	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	15	2	Aree Agricole Speciali
2	27	100	Aree Agricole
2	90	100	Aree Agricole
2	94	16	Aree Urbanistiche - Non recenti, formanti nucleo caratteristico (B1) - art. 54 B1 N.T.A.
2	94	100	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	94	81	Aree a parco urbano
2	109	100	Aree Agricole
2	148	23	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	148	91	Aree Agricole Speciali
2	150	100	Aree Agricole
2	151	100	Aree Agricole
2	152	100	Aree Agricole
2	164	96	Aree Agricole
2	164	4	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	164	0	Aree sottoposte a proposta a vincolo ex L.1089/39
2	164	1	Parcheggi previsti
2	168	100	Aree Agricole
2	343	36	Aree Agricole
2	343	64	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	343	1	Aree sottoposte a proposta a vincolo ex L.1089/39
2	343	10	Aree a parco urbano
2	343	40	Aree sportive-ricreative
2	560	100	Aree Agricole
2	577	60	Aree Agricole
2	577	40	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni

2	577	40	Aree a verde privato
2	608	94	Aree Agricole
2	608	6	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	609	100	Aree Agricole
2	611	100	Aree Agricole
2	617	25	Aree Agricole
2	617	75	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	617	31	Parcheggi previsti
2	647	13	Aree Urbanistiche - Costruzioni recenti in nuclei edificati di espansione sottoposta a disciplina di recupero delle urbanizzazioni (B5) - art. 60 N.T.A.
2	647	100	Perimetro dell'urbanizzato fuori dal Centro Storico, contenente edificazioni
2	880	100	Aree Agricole

II) Vincoli e Fasce di Rispetto:

Fg.	Mapp.	%	Vincoli
2	12	79	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	12	28	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	12	84	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	12	6	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	12	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	13	35	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	13	61	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	13	5	Fascia di rispetto della viabilità
2	13	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	13	100	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	13	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	15	26	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	15	73	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	15	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	15	89	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42

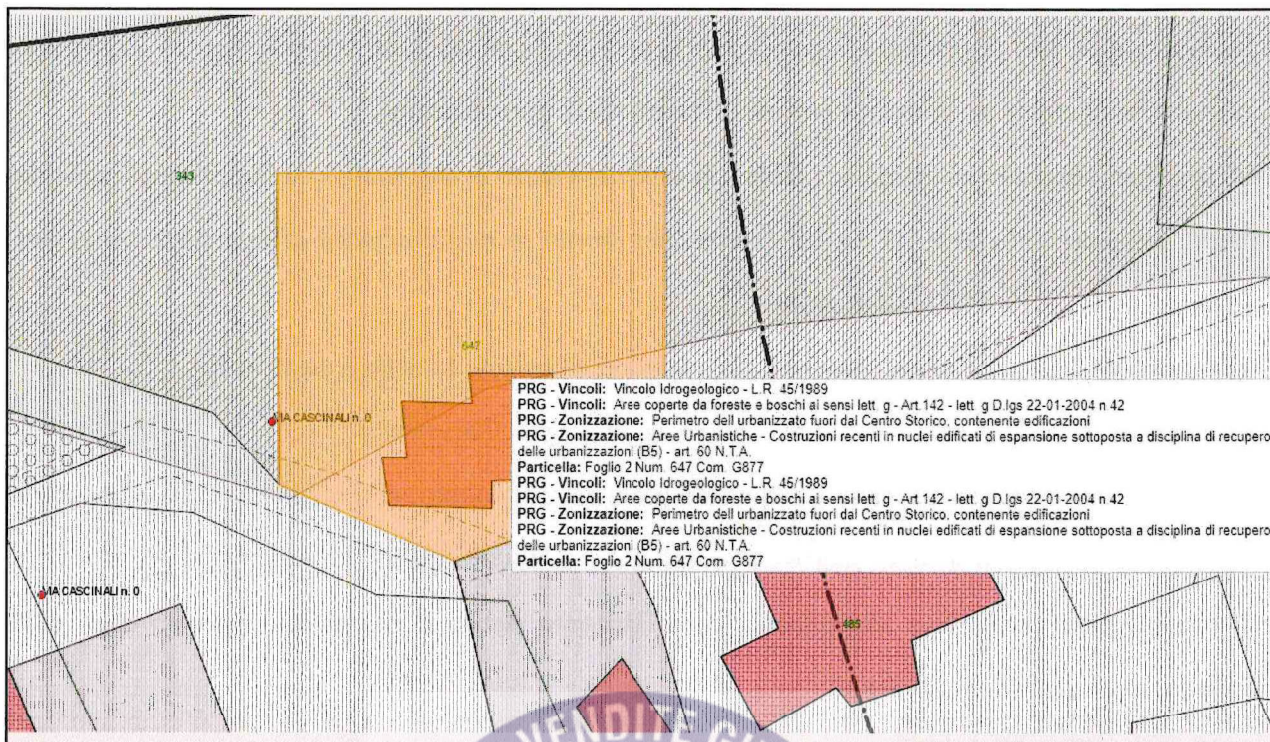
2	15	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	27	53	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	27	100	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	27	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	27	100	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	27	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	90	55	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	90	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	90	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	94	50	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	94	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	109	31	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	109	100	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	109	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	109	100	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	109	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	148	19	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	148	31	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	148	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	148	91	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	148	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	150	85	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	150	3	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	150	69	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	150	92	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	150	100	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	150	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	151	33	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	151	37	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto

2	151	37	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	151	100	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	151	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	152	9	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	152	10	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	152	45	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	152	84	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	152	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	164	39	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	164	2	Linea elettrica - Media Tensione
2	164	56	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	164	3	Fascia di rispetto della viabilità
2	164	99	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	164	49	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	164	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	168	43	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	168	37	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	168	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	168	70	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	168	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	343	0	Linea elettrica - Media Tensione
2	343	17	Fascia di rispetto opere di presa acquedotto
2	343	84	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	343	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	560	58	Fascia di rispetto impianti di depurazione
2	560	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	560	32	Acque - Fascia di rispetto 150 mt. ai sensi lett. c - Art.142 D.lgs 22-01-2004 n.42
2	560	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	577	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989

2	608	43	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	608	9	Linea elettrica - Media Tensione
2	608	32	Fascia di rispetto della viabilità
2	608	74	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	608	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	609	88	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	609	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	609	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	611	0	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	611	79	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	611	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	617	16	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	617	62	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	617	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	647	68	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	647	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989
2	880	67	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
2	880	100	Aree coperte da foreste e boschi ai sensi lett. g - Art.142 - lett. g D.lgs 22-01-2004 n.42
2	880	100	Vincolo Idrogeologico - L.R. 45/1989

Stralcio di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione

In base al P.G.T., l'immobile oggetto di perizia ricade in zona "Costruzioni recenti in nuclei edificati di espansione sottoposta a disciplinare di recupero delle urbanizzazioni (B5) – Art. 60 N.T.A."



Art. 60 - Aree occupate da nuclei edificati di recente espansione (adibite a residenze stagionali) da sottoporre a disciplina di recupero delle urbanizzazioni (B5).

La Variante 1992 individua e delimita gli aggregati abitativi, formati in epoche recenti sotto la spinta turistica al di fuori dei perimetri abitati tradizionali.

Aggregati di particolare entità, la cui consistenza è specificata nella relazione illustrativa del P.R.G.I., individuati con specifica simbologia nella cartografia di Piano 1:10.000, sono:

- In Comune di Ponzzone - area edificata in località già denominata Battaglino, che unisce le aggregazioni denominate Ceresola Mara e Ceresola Pinetina, nel territorio della frazione di Cimaferle;
- area edificata in località già denominata Bric Uvi, oggi Belvedere, nel territorio tra le frazioni di Toletto ed Abbasse;
- area edificata in località Mongorello, nel territorio della frazione di Abbasse;
- area edificata in località Bric Berton, nel territorio della frazione di Moretti;

La Variante 1992 per tali aggregati, ad eccezione dell'area Losio di Ponzzone che viene normata al successivo articolo 61Bis attraverso le disposizioni introdotte mediante Variante specifica al P.R.G.I. C.M. ai sensi dell'ultimo comma della legge regionale n. 58/85 "Primi adempimenti regionali in materia di abusi edilizi, approvata con deliberazione della Giunta regionale n.° 56-41753 del 19.12.1994" fissa la seguente normativa

destinata a bloccarne l'espansione, a completare le urbanizzazioni mancanti e a individuare i singoli tipi di intervento ammissibili sui fabbricati presenti all'interno delle perimetrazioni.

Gli aggregati vengono perimetrati ed i fabbricati sono individuati in cartografia con la simbologia riportata a fianco, come aree di classe B5 e cioè: *"costruzioni recenti in nuclei edificati di espansione sottoposti a disciplina di recupero delle urbanizzazioni."*

Gli interventi consentiti risultano essere: 1, 2, 3, 4a di cui all'articolo 13 delle presenti N.T.A.

All'interno della perimetrazione potranno essere eseguiti i seguenti interventi:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria per il completamento od il miglioramento delle dotazioni ivi comprese attrezzature a verde, sportive o ricreative di iniziativa privata;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e risanamento igienico degli edifici esistenti, senza alterazioni di volumi.
- c) ristrutturazione edilizia interna
- d) incremento volumetrico pari al 20% del volume preesistente solo ed esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche. L'intervento è ammesso solo ad avvenuto completamento e sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei concessionari (fognatura, depuratore, acquedotto e viabilità e parcheggi pubblici nonché opere di cui al punto 1, lett. a) del 1° comma dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.) nel rispetto delle previsioni dello S.U.E.. Sono esclusi gli interventi di cui all'articolo 69 punto 1) secondo comma, punto 3), punto 5), punto 6), punto 7) e punto 8).
- e) La destinazione d'uso residenziale degli edifici esistenti non potrà subire modifiche, se non in caso di dismissione ad uso pubblico;
- f) Le edificazioni esistenti, in caso di demolizione, non potranno essere ricostruite. Le relative aree saranno destinate esclusivamente ad urbanizzazioni sociali.

All'esterno dei perimetri valgono le norme relative alle aree agricole, nel cui contesto le aggregazioni sono sorte.

Lo strumento di attuazione delle previsioni di recupero delle urbanizzazioni di cui al punto a) del presente articolo, è il Piano esecutivo obbligatorio, da attuarsi occorrendo per comparto, con lo scopo di attribuire le opere e gli oneri spettanti alle edificazioni interessate.

Al fine di reperire nuove aree private per parcheggio all'interno dei lotti già esistenti, in comunicazione diretta con le vie pubbliche, ed in aggiunta alle eventuali possibilità edificatorie per la realizzazione dei box

auto come prescritto dalle presenti norme è possibile realizzare un arretramento della cancellata d'ingresso per la dotazione di un posto auto della superficie massima di mq. 16.

I box auto possono essere realizzati nelle aree private parzialmente libere comprese all'interno del perimetro degli aggregati purché con la loro edificazione non si superi il 60% dell'intero lotto di pertinenza comprensivo della superficie coperta totale e dell'area a verde privato.

Potranno essere realizzati in volumetria non superiore ad un decimo della volumetria esistente anche se interrati.

L'altezza netta interna non dovrà essere superiore a ml. 2,40. I manufatti saranno realizzati in allineamento con il corpo di fabbrica esistente o a debita distanza dagli edifici interni al lotto.

Dovrà comunque essere osservata la distanza minima dai confini pari a ml. 5,00 se liberi o ml. 10,00 se edificati.

Nel caso di edificazione di box auto distaccato dal corpo di fabbrica residenziale dovrà essere osservata la distanza tra questi ultimi ed i costruendi box di ml. 7,00.

Potranno infine essere realizzati a confine previo accordo tra i proprietari.

Qualora sugli edifici interni alle perimetrazioni sia stata presentata specifica richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 capo IV gli interventi ammissibili come da presente articolo potranno essere rilasciati solo ed esclusivamente a concessione in sanatoria rilasciata anche in casi di porzioni di fabbricato."

Non è possibile suddividere ulteriormente le unità immobiliari esistenti.

La consistenza attuale dei nuclei di cui al presente articolo e le previsioni di Piano per il recupero delle urbanizzazioni risultano dalla seguente tabella.

Art. 60 bis.- Prescrizioni inerenti l'area Losio di Ponzzone. Tipi e modalità di intervento.

Il Losio di Ponzzone è una aggregazione spontanea di costruzioni unifamiliari, tutte stagionali, la cui realizzazione era stata effettuata con licenze edilizie rilasciate senza la preventiva realizzazione del piano di lottizzazione e delle urbanizzazioni previste dalla legge 06/08/1967 n° 765; le licenze summenzionate sono state tutte annullate con provvedimento della Regione Piemonte n°. 478 del 01/02/1977 e n°. 59/9722 del 29/07/1977.

Le edificazioni tutt'oggi esistenti all'interno del Villaggio Losio sono in totale 137 per complessive 580 stanze a carattere residenziale, per un volume complessivo di mc. 41.194 e per un totale di n. 442 abitanti, tutti stagionali.

Gli edifici per i quali è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 sono 136 comprendendo tra di essi Villa Losio, ex casa del custode di Villa Losio nonché la Cascina Agnella ed escludendo l'unità edilizia di cui risultano in parte i muri perimetrali localizzata sul mappale n.° 791 parte. Lo strumento di attuazione delle previsioni di recupero delle urbanizzazioni che risultano essere preliminari rispetto ad ogni altro tipo di intervento edilizio, è il **Piano esecutivo Convenzionato Obbligatorio**, da attuarsi anche a comparti, con lo di seguito vengono prescritte gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici necessari ad attivare i singoli interventi all'interno dell'area del Losio.

Situazione comunale

Gli immobili sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

L'immobile identificato al fg. 2 mapp. 647, è stato edificato in assenza di licenza edilizia e per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria dal Comune di Ponzone in data 21 febbraio 2020 n. prot. 376/2020 – registro autorizzazioni edilizie n. 10752/1986 – pratica edilizia n. 10752/1986 prot. 752 del 26/03/1986, tali dati sono stati reperiti attraverso gli atti di compravendita,

Il sottoscritto ha fatto istanza in data 14/01/2022, il comune ha risposto inviando documentazione di altra sanatoria riferita ad immobili non più di proprietà del fallito è stata inoltrata nuova richiesta in attesa di evasione, il sottoscritto provvederà a depositare documento integrativo. **Non è possibile dichiarare la conformità edilizia ai sensi dell'art. 29 comma 1 della Legge n. 52 del 27/02/1985.**

Stato di occupazione

I terreni, come di seguito identificati, sono di contratto di affitto di fondo rustico, tra il Signor Tellarini Dario [redacted] dal 23/04/2018 con scadenza il 10 novembre 2027, il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata [redacted]

Terreno – fg. 2, mapp. 12	mq	5.810
Terreno – fg. 2, mapp. 13	mq	9.810
Terreno – fg. 2, mapp. 15	mq	13.090
Terreno – fg. 2, mapp. 27	mq	600
Terreno – fg. 2, mapp. 90	mq	4.370
Terreno – fg. 2, mapp. 109	mq	11.120

Terreno – fg. 2, mapp. 148	mq	13.380
Terreno – fg. 2, mapp. 150	mq	2.830
Terreno – fg. 2, mapp. 151	mq	7.100
Terreno – fg. 2, mapp. 152	mq	12.260
Terreno – fg. 2, mapp. 164	mq	45.080
Terreno – fg. 2, mapp. 168	mq	15.350
Terreno – fg. 2, mapp. 560	mq	530
Terreno – fg. 2, mapp. 577	mq	448
Terreno – fg. 2, mapp. 608	mq	1.140
Terreno – fg. 2, mapp. 609	mq	1.190
Terreno – fg. 2, mapp. 611	mq	990
Terreno – fg. 2, mapp. 617	mq	590
Terreno – fg. 2, mapp. 864 ora mapp. 880	mq	1.630

Su detti terreni la parte affittuaria è autorizzata a richiedere il riconoscimento per “tartufaia controllata”, sui terreni locati e viene autorizzata anche la raccolta di funghi ipogei.

Descrizione degli immobili

Consistenza

Abitazione – fg. 2, mapp. 647	mq	80
Terreno – fg. 2, mapp. 12	mq	5.810
Terreno – fg. 2, mapp. 13	mq	9.810
Terreno – fg. 2, mapp. 15	mq	13.090
Terreno – fg. 2, mapp. 27	mq	600
Terreno – fg. 2, mapp. 90	mq	4.370
Terreno – fg. 2, mapp. 109	mq	11.120
Terreno – fg. 2, mapp. 148	mq	13.380
Terreno – fg. 2, mapp. 150	mq	2.830
Terreno – fg. 2, mapp. 151	mq	7.100
Terreno – fg. 2, mapp. 152	mq	12.260
Terreno – fg. 2, mapp. 560	mq	530

Terreno – fg. 2, mapp. 577	mq	448
Terreno – fg. 2, mapp. 608	mq	1.140
Terreno – fg. 2, mapp. 609	mq	1.190
Terreno – fg. 2, mapp. 611	mq	990
Terreno – fg. 2, mapp. 617	mq	590
Terreno – fg. 2, mapp. 343	mq	5.200
Terreno – fg. 2, mapp. 164	mq	45.080
Terreno – fg. 2, mapp. 168	mq	15.350
Terreno – fg. 2, mapp. 880	mq	1.630

Ubicazione: Ponzzone (AL), Regione Cascinali, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale. La viabilità nella zona è discretamente scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

I terreni tutti di natura agricola hanno andamento collinare e stante la posizione sono difficilmente coltivabili.

Tipologia strutturale

Fondazioni continue in cls, struttura verticale sia perimetrale che centrale in muratura di blocchi di cls.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di un immobile ad uso residenziale ubicato in **Ponzzone (AL), Regione Cascinali**.

Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

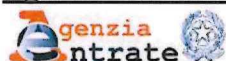
Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “*valore di mercato*”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza

dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2021- semestre 2)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: PONZONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	800	L	2,5	3,1	L
Box	Normale	380	570	L	1,9	2,6	L



Approfondimenti attraverso siti internet (immobiliare.it)

Dalle indagini presso i portali locali per le destinazioni residenziali sono state reperite le seguenti proposte:

tipologia	indirizzo	locali	stato	superficie	prezzo	prezzo €/mq.
Residenziale	Ponzone Località Losio 276	Villa	buono stato	mq. 130	€ 90.000,00	€/mq. 692,00
Residenziale	Ponzone Località Losio	2 locali	buono stato	mq. 30	€ 35.000,00	€/mq. 1.166,00
Residenziale	Ponzone Via Cascinali	3 locali	Buono stato	mq. 102	€ 94.000,00	€/mq. 921,57
Residenziale	Ponzone Via Cascinali	5 locali	Buono stato	mq. 170	€ 39.000,00	€/mq. 229,00
Residenziale	Ponzone	5 locali	Rustico	mq. 150	€ 70.000,00	€/mq. 466,00
Residenziale	Ponzone Via Cascinali	Cielo/terra	Rustico	mq. 280	€ 69.000,00	€/mq. 246,00
Residenziale	Ponzone	5 locali	Buono stato	mq. 100	€ 56.000,00	€/mq. 560,00
					Valore Medio	€/mq 611,51

Il valore medio desunto dai valori reperiti attraverso le agenzie locali è pari ad €/mq. 611,00 (importo arrotondato) integrando anche la media economica dei prezzi pubblicati dal prezzario OMI, i cui prezzi oscillano da un minimo di €/mq. 500,00 ad un massimo di €/mq. 800,00 la media finale è pari ad € 650,00. Tutti i riferimenti indicati non sono riferiti ad un prezzo transattivo in sede di atto di compravendita ma proposte immobiliari.


La predetta considerazione è essenziale per giustificare le fluttuazioni non solo generate dal mercato ma anche le oscillazioni create dalle stesse trattative, il prezzo proposto normalmente tende ad attestarsi ad una soglia inferiore del 10% - 20% a seconda delle zone, rispetto all'importo pubblicato dalle agenzie immobiliari.

Per i terreni, stante la tipologia e la natura urbanistica si è utilizzata la tabella dei valori medi dei terreni soggetti ad esproprio edita dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Alessandria.

Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Valori Agricoli Medi della provincia
Annualità 2021

Data: 30/11/2021
Ora: 11.20.45



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *Pubblicazione sul BUR*
n. del 26/01/2021 *n. del -*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11 N.S/A COLLINE ALTO BORMIDA Comuni di: CASTELLETTO D'ERRO, CAVATORE, CREMOLINO, GROGNARDO, MELAZZO, MOLARE, MONTECHIARO D'ACQUI, PONTI, PRASCO, SPIGNO MONFERRATO, VIGONE				REGIONE AGRARIA N°: 12 N.S/E COLLINE ALTO BORMIDA Comuni di: CARTOSIO, CASSINELLE, DENICE, MALVICINO, MERANA, MORBELLO, PARETO, PONZONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO OLTRE 21 ANNI	21537,00				19010,00			
BOSCO ALTO FUSTO 0-10 ANNI	14570,00				12282,00			
BOSCO ALTO FUSTO 11-20 ANNI	19570,00				17282,00			
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO OLTRE 16 ANNI	9800,00				9800,00			
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO 0-15 ANNI	5300,00				5300,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	9800,00				9800,00			
FRUTTETO	31990,00				28840,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	330,00				330,00			
NOCCIOLETO	25000,00				25000,00			
OLIVETO	17050,00				17050,00			
ORTO IRRIGUO INDUSTRIALE/ESTENSIVO	19871,00				19871,00			
ORTO IRRIGUO INTENSIVO	25746,00				25746,00			
PASCOLO	990,00				990,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 26/01/2021

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 11 N.S/A COLLINE ALTO BORMIDA Comuni di: CASTELLETO D'ERRO, CAVATRE, CREMOLINO, GROGNARDO, MELAZZO, MOLARE, MONTECHIARO D'ACQUI, PONTI, PRASCO, SPIGNO MONFERRATO, VIGONE				REGIONE AGRARIA N°: 12 N.S/B COLLINE ALTO BORMIDA Comuni di: CARTOSIO, CASSINELLE, DENICE, MALVICINO, MERANA, MORBELLO, PARETO, PONZONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	630,00				630,00			
PIOPPETO 0-6 ANNI	18150,00							
PIOPPETO 7-12 ANNI	24150,00							
PRATO	6919,00				6985,00			
PRATO IRRIGUO	15236,00				15236,00			
SEMINATIVO	9570,00				7282,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	13997,00				13997,00			
VIGNETO ALTRE DOP	43000,00				43000,00			
VIGNETO ASTI DOCG MOSCATO ASTI DOCG	75000,00							
VIGNETO BRACHETTO ACQUI DOCG	65000,00							
VIGNETO PIEMONTE BRACHETTO PIEMONTE MOSCATO	60000,00				60000,00			
VIGNETO UVE NON DOP	28000,00				28000,00			
VIVAIO (ESCLUSO SOPRASSUOLO)	18930,00				21760,00			

Valutazioni riferite alla data attuale

Abitazione – fg. 2, mapp. 647	mq	80	x €/mq.	400,00	€	32.000,00
Terreno – fg. 2, mapp. 12	mq	5.810	x €/mq.	0,50	€	2.905,00
Terreno – fg. 2, mapp. 13	mq	9.810	x €/mq.	0,50	€	4.905,00
Terreno – fg. 2, mapp. 15	mq	13.090	x €/mq.	0,50	€	6.545,00
Terreno – fg. 2, mapp. 27	mq	600	x €/mq.	0,50	€	300,00
Terreno – fg. 2, mapp. 90	mq	4.370	x €/mq.	0,50	€	2.185,00
Terreno – fg. 2, mapp. 109	mq	11.120	x €/mq.	0,50	€	5.560,00
Terreno – fg. 2, mapp. 148	mq	13.380	x €/mq.	0,50	€	6.690,00
Terreno – fg. 2, mapp. 150	mq	2.830	x €/mq.	0,50	€	1.415,00
Terreno – fg. 2, mapp. 151	mq	7.100	x €/mq.	0,50	€	3.550,00
Terreno – fg. 2, mapp. 152	mq	12.260	x €/mq.	0,50	€	6.130,00
Terreno – fg. 2, mapp. 560	mq	530	x €/mq.	0,50	€	265,00
Terreno – fg. 2, mapp. 577	mq	448	x €/mq.	0,50	€	224,00
Terreno – fg. 2, mapp. 608	mq	1.140	x €/mq.	0,50	€	570,00
Terreno – fg. 2, mapp. 609	mq	1.190	x €/mq.	0,50	€	595,00

Terreno – fg. 2, mapp. 611	mq	990	x €/mq.	0,50	€	495,00
Terreno – fg. 2, mapp. 617	mq	590	x €/mq.	0,50	€	295,00
Terreno – fg. 2, mapp. 343	mq	5.200	x €/mq.	0,50	€	2.600,00
Terreno – fg. 2, mapp. 164	mq	45.080	x €/mq.	0,50	€	22.540,00
Terreno – fg. 2, mapp. 168	mq	15.350	x €/mq.	0,50	€	7.675,00
Terreno – fg. 2, mapp. 880	mq	1.630	x €/mq.	0,50	€	<u>815,00</u>

Totale terreni € 76.259,00

Complessivamente € 108.259,00

Riepilogo

Valore abitazione € 32.000,00

Riduzione del 25% come previsto dalla circolare del Tribunale di Milano sezione fallimentare in ottemperanza alle nuove disposizioni in materia di crisi d'impresa € - 8.000,00

€ 24.000,00

Valore totale terreni € 76.259,00

Riduzione del 25% come previsto dalla circolare del Tribunale di Milano sezione fallimentare in ottemperanza alle nuove disposizioni in materia di crisi d'impresa € -19.064,75

€ 57.194,25

Complessivamente € 81.194,25

Il contratto di affitto, anche se di basso valore, consente alla proprietà di demandare la manutenzione dei terreni al conduttore.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 28 novembre 2022


Geom. Luca Mutti

