

BONINO GUIDO COSTANZO
architetto
☎ 0141-593992
C.so L. Einaudi, 32 - 14100 ASTI



PERIZIA ASSEVERATA

Lo scrivente, **Dott. Arch. BONINO Guido**, nato ad Asti il 28 dicembre 1950 (c.f. BNN GDU 50T28 A479V), residente in Revigliasco d'Asti, Strada Salaiolo, 77/B, con studio in Asti, Corso Luigi Einaudi, 32, regolarmente iscritto all'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Asti, al n. **34 di posizione**,

ricevuto incarico
in data 02 maggio 2008

dalla Società "**LA PIRONDA MERCURIO FARM SRL**", con sede in 14026 MONTIGLIO MONFERRATO (AT) - Fraz. Pironda, 6 (P.IVA-C.F. 01371990050), nella qualità di proprietaria di immobili - fabbricati e terreni - di determinarne la consistenza ed i valori di questi con riferimento alla data del 31 dicembre 2007,

dopo aver effettuato attento sopralluogo

e più precisamente in data 05 maggio 2008 alla presenza del Geom. Marco Mezzalira, nella sua veste di rappresentante della Società sopra definita,

acquisita

la seguente documentazione urbanistico-amministrativa:

- estratto di mappa catastale dell'area su cui insistono i fabbricati e dell'area edificabile;
- visure catastali dell'intera proprietà interessata;
- planimetrie dei fabbricati come risultanti da accatastamento;
- stralcio di P.R.G. vigente dell'area su cui insistono i fabbricati e dell'area edificabile;
- Norme di Attuazione delle due zone suddette;

avendo buona conoscenza del mercato immobiliare della zona per beni simili a quelli in oggetto,

ASSEVERA

quanto segue:

trattasi di immobili che possono essere catalogati e valutati secondo tre raggruppamenti di beni tra loro omogenei, sulla base delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dei loro più probabili utilizzi.

RAGGRUPPAMENTO N. 1): fabbricati esistenti.

Trattasi di immobili destinati all'attività agricola (a carattere zootecnico), che presentano diverse tipologie edilizie e diverse epoche di costruzione, oltre ad edificio autonomo destinato alla residenza del conduttore, mentre altri locali abitativi sono presenti tra i fabbricati produttivi, per ospitare salariati o custodi.

Tra le tipologie presenti della parte rurale produttiva vi sono due corpi databili anni '30, comprendenti le ex stalle con soprastanti fienili, entrambi i corpi di fabbrica presentano struttura verticale in muratura, solai a voltine e copertura dei fienili soprastanti a nudo tetto in coppi su orditura in legno sostenuta da capriate.

Le stalle hanno poste per i bovini, attrezzate con nastro per la raccolta del letame e trasporto alla concimaia, complessivamente possono ospitare 180 capi, oltre a spazi per vitelli ed accessori. Nell'insieme gli impianti delle stalle risultano datati, mentre è più recente l'impianto dei silos.

E' inoltre presente un fabbricato ad unico piano fuori terra con tipologia costruttiva come sopra e pari datazione destinato a deposito degli attrezzi agricoli.

Altre costruzioni, di datazione più recente, presentano strutture verticali in cemento armato e coperture con intelaiature metalliche. Tali manufatti sono destinati a magazzini, tettoie per l'insilaggio delle rotoballe, depositi di macchinari agricoli ed officina per la loro riparazione.

Gli immobili, se si esclude qualche necessità di ripassatura di alcune coperture, presentano buone condizioni statiche sia delle strutture verticali, che orizzontali. In alcuni casi l'inattività ha comportato carenza nella manutenzione ordinaria, di cui comunque viene tenuto conto nella valutazione esposta.

Tutti i fabbricati, nella loro consistenza risultano da accatastamento in data 20.01.2005, ed allo stato attuale sono censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Montiglio (Codice F678):

Foglio n. 4 - Particella n. 826 - SUB. 2 - Categ. A/2 - classe 2 - Fraz. Pironda, 10 - piano T - consist. 7,5 vani - sup. catast. Mq. 228 - rendita € 306,00;

Foglio n. 4 - Particella n. 826 - SUB. 3 - Categ. A/4 - classe 2 - Fraz. Pironda, 10 - piano 1 - consist. 3,5 vani - sup. catast. Mq. 54 - rendita € 101,23;

Foglio n. 4 - Particella n. 826 - SUB. 4 - Categ. D/10 - Fraz. Pironda, 10 - piano S1-T-1 - rendita € 3.010,00.



Il tutto entrostante area di pertinenza esclusiva dei fabbricati, come risultante da relativo estratto di mappa, e così individuata:

CATASTO TERRENI - Comune di Montiglio (Codice F678):

Foglio n. 4 - Particella n. 826 - ENTE URBANO di mq. 5.390 (are 53,90).

Tali fabbricati risultano inseriti nel Piano Regolatore Vigente, come da scheda normativa n. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione e planimetria stralcio di P.R.G. allegate in "AREA AGRICOLA" - classificazione da Art. 2 D.M. 1444/68 categoria "E" - caratterizzata da prevalente attività agricola da valorizzare e potenziare, avente quali parametri:

- destinazioni d'uso principali ammesse:

- Agricola;

- destinazioni d'uso secondarie ammesse nei limiti di cui alle prescrizioni particolari riportate:

- Residenziale (r)
- Produttiva artigianale di servizio alla residenza o alla attività agricola (p1)

- Commerciale al dettaglio, di servizio alla attività agricola (c1) (nel rispetto delle perimetrazioni commerciali come definite nelle Tav. 5.1 e Tav. 5.2 in scala 1:2.000 e nei limiti previsti dall'art.14 delle N.T.A.)
- Turistico ricettiva (t)
- Sportiva e per il tempo libero (s)
- Socio assistenziale, sanitario (s.a.)

INTERVENTI AMMESSI :

a) Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere la concessione e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art.25 della L.R. n.56/77.

b) Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0)manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a8)ampliamento, a9)soprelevazione, a11)mutamento di destinazione d'uso, sui fabbricati con elevato degrado statico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di cui al precedente art. 5, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

c) E' sempre ammesso il recupero, a fini residenziali, degli edifici e delle attrezzature rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, anche se non cartograficamente individuati sulle tavole di P.R.G.C., nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

d) Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima, una tantum, del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

e) Per gli edifici e le attrezzature rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole, di maggiore importanza architettonico-documentaria, individuati cartograficamente dal P.R.G.C. sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale" in scala 1:5000 e definiti quali "Ambiti edificati di riqualificazione in area agricola" sono ammessi interventi di recupero, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

f) E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi non agricoli esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

g) E' ammessa la variazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni di cui sopra, e' ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

h) E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale, siano dediti alla coltivazione dei fondi, nei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

i) E' ammessa la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, nel caso in cui esse costituiscano pertinenze degli edifici residenziali esistenti.

l) All'interno delle aree produttive agricole perimetrare sulle tavole del P.R.G.C. sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 5, a0)manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, a5)ristrutturazione edilizia di tipo B, a8)ampliamento, a11)mutamento di destinazione d'uso, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- modalità attuative: D.I.A., Autorizzazione e Concessione edilizia singola

- prescrizioni particolari:

a) Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i. le cubature residenziali al servizio della azienda non potranno superare nel complesso il volume di 1500 mc.

b) Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere a carattere familiare, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale.

c) Gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

d) Il recupero degli edifici e delle strutture rurali, chiuse almeno su tre lati, abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli, nel rispetto dei disposti del 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. è ammesso nel rispetto del seguente schema normativo:

d.1)-*omissis*

d.2)-per le restanti strutture non cartograficamente definite e' ammesso il recupero di una sup. utile pari a 200 mq. anche per la creazione di una nuova unita' immobiliare con destinazione d'uso residenziale.

d.3)-per le strutture oggetto di recupero da parte degli aventi titolo (ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e degli imprenditori part-time (che abbiano residenza e domicilio nell'azienda medesima, caratterizzata da una consistenza territoriale e produttiva che determini un fabbisogno di 200 giornate lavorative annue ai sensi della L.R. n. 63 del 12/10/1978) e' ammesso il recupero di una superficie utile pari a 400 mq. anche per la creazione di due nuove unita' immobiliari con destinazione d'uso residenziale.

-Tale disposizione puo'essere applicata alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m. 10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile.

-Tale disposizione non puo' essere applicata inoltre alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,40 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

e) Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 75 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.

f) - *omissis*

g) - *omissis*

h) Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio e di pertinenza della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 30 mq.nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi ; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno, altezza massima 2,40 m. misurata al colmo della copertura.

i) - *omissis*

l) L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4), a5), a7), di cui al precedente art.5; degli interventi che prevedano variazioni di destinazione d'uso e di quelli destinati al recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, che determinino la creazione di nuove unita' immobiliari, è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. di volumetria interessata;

-Tali spazi potranno essere reperiti in spazi aperti, all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione completamente interrate, in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata o all'interno dei bassi fabbricati di cui al precedente punto h).

m) Le variazioni d'uso di carattere commerciale, artigianale di servizio potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici, esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree (in misura di 100 mq./ 100 mq. di s.p.l. oggetto di variazione d'uso nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

o) Il P.R.G.C. individua cartograficamente sulla tav. 4.1, in scala 1:5.000, gli ambiti occupati da impianti produttivi di carattere agricolo, destinati prevalentemente ad allevamento intensivo di animali, per tali insediamenti sono previste le seguenti prescrizioni:

o1) per gli impianti produttivi compresi entro un raggio di 100 m. dalle perimetrazioni urbane esistenti o di progetto sono ammessi unicamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza possibilità di incrementi della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, nel caso di tali interventi, dovranno essere messe a dimora quinte alberate, costituite da essenze tipiche locali, al fine di mitigare l'impatto ambientale delle strutture medesime; inoltre gli interventi edilizi dovranno essere rivolti ad un recupero ambientale dei medesimi edifici, con l'utilizzo di materiali idonei, nel rispetto dei disposti dell'art.30. delle presenti N.T.A.

o2) per gli impianti produttivi esterni al raggio di 100 m. dalle perimetrazioni urbane esistenti o di progetto sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 33% del lotto fondiario di pertinenza, nel caso di tali interventi, dovranno essere messe a dimora quinte alberate, costituite da essenze tipiche locali, al fine di mitigare l'impatto ambientale delle strutture medesime; inoltre gli interventi edilizi dovranno essere rivolti ad un recupero ambientale dei medesimi edifici, con l'utilizzo di materiali idonei, nel rispetto dei disposti dell'art.30. delle presenti N.T.A.

o3) per tali impianti produttivi di carattere agricolo, individuati cartograficamente nelle Tavole di P.R.G.C., nei casi previsti dal 10° comma dell'art.25 della L.R. n.56/77 e s.m.i. sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, senza incrementi della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, nel rispetto delle destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse comprendenti anche le attività di stoccaggio, dalle vigenti N.T.A. previa redazione di S.U.E. che definisca le modalità attuative di insediamento della attività, la cessione o l'assoggettamento delle relative aree per servizi pubblici; la destinazione d'uso residenziale è ammessa unicamente con una superficie utile non superiore a 150 mq. per abitazione del proprietario o del custode dell'attività prevista.

p) - *omissis*

q) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologico tecnica.

Particolare riferimento ed attenzione vengono pertanto in questa sede espressi circa la possibilità di riuso dei locali destinati a stalle, in considerazione della vicinanza dell'area individuata dal nuovo P.R.G. quale "Ambito edificato di riqualificazione in area agricola", per cui è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari, con destinazione d'uso residenziale, turistico ricettiva, sportiva e per il tempo libero, socio assistenziale, sanitaria.

Tale destinazione inibisce pertanto l'allevamento entro le distanze definite dalle norme igienico-edilizie, si deve pertanto in questa sede porre alla base della valutazione dei fabbricati esistenti la loro condizione di volumi ex rurali, recuperabili ai fini residenziali (ex Legge regionale ed anche sulla base delle N.d.A. esposte), che non quale servizio dell'azienda agricola.



Vengono pertanto nella tabella che segue enunciati i diversi locali sulla base delle loro funzioni originarie, ma i termini "stalla" e "concimaia", vanno letti come sostituiti da "sgombero" e "tettoia aperta", trattandosi di destinazioni equipollenti per valutazione, ma compatibili con la residenza.

Si determinano in questa sede la composizione, la descrizione, lo stato d'uso e la valutazione al 31.12.2007 degli stessi.

• FABBRICATO PADRONALE (ABITATIVO):

elevato a due piani fuori terra (nessun interrato), si compone di locali abitativi sul fronte ed accessori nella parte nord, vengono pertanto elencate e valutate separatamente le due zone:

□ *PIANO TERRA: ingresso, pranzo, cucina, due locali di sgombero,*

□ *PIANO PRIMO: vano scala di accesso e disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due balconi*

per complessivi mq. 195 x € 400 = € 78.000,00

□ *PIANO TERRA: cantina,*

□ *PIANO PRIMO: sottotetto*

per complessivi mq. 148 x € 250 = € 37.000,00

• CORPO ADIACENTE L'ABITAZIONE:

□ *PIANO TERRA:*

stalla e deposito H= m. 2,95 per complessivi mq. 195 x € 200 = € 39.000,00

tettoie chiuse e aperte H= m. 6,80 per complessivi mq. 728 x € 180 = € 131.040,00

□ *PIANO PRIMO:*

fienile H= m. 4,80 per complessivi mq. 195 x € 100 = € 19.500,00

• CORPO VERSO VALLE:

□ *PIANO SEMINTERRATO:*

porticati H= m. 2,95 per complessivi mq. 313 x € 150 = € 46.950,00

concimaia H= m. 6,35 per complessivi mq. 86 x € 100 = € 8.600,00

□ *PIANO TERRA:*

stalla H= m. 3,70 per complessivi mq. 285 x € 300 = € 85.500,00

accessori H= m. 2,40 per complessivi mq. 120 x € 200 = € 24.000,00

deposito, magazzini e silos

H= m. 4,40 - 6,50 per complessivi mq. 154 x € 400 = € 61.600,00

□ *PIANO PRIMO:*

abitazione rurale con accesso da scala esterna,

composta di: cucina, due camere, bagno e disimpegno,

il tutto in cattive condizioni

per complessivi mq. 52 x € 100 = € 5.200,00

fienile H= m. 3,40 - 4,60 per complessivi mq. 76 x € 150 = € 11.400,00

VALORE VENALE FABBRICATI AL 31.12.2007 arrotondati € 548.000,00=

* * * *

RAGGRUPPAMENTO N. 2): terreni agricoli.

Trattasi di terreni perlopiù formanti unico corpo in Montiglio Monferrato, Località Pironda, attigui ai fabbricati di cui al raggruppamento precedente, e così allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Asti:

Comune catastale : Montiglio Monferrato (Codice F678).

N.prog.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ettari	are	centiare	R.D.	R.A.
1	4	826	E.U.						
2	2	240	sem.	2	0	27	80	17,23	11,49
3	2	266	sem.	2	0	4	10	2,54	1,69
4	2	268	sem.	2	0	14	10	8,74	5,83
5	2	269	sem.	2	0	72	30	44,81	29,87
6	2	345	sem.	1	0	11	60	10,18	7,19
7	2	350	sem.	1	0	35	00	30,73	21,69
8	2	351	sem.	1	0	17	30	15,19	10,72
9	2	352	sem.	1	0	10	50	9,22	6,51
10	2	353	sem.	1	0	19	40	17,03	12,02
11	2	355	sem.	1	0	14	20	12,47	8,80
12	2	356	sem.	1	0	14	60	12,82	9,05
13	2	357	sem.	1	0	33	69	29,58	20,88
14	2	359 AA	sem.	2	0	7	00	4,34	2,89
		AB	prato	1	0	0	53	0,30	0,23
15	2	360	sem.	2	0	44	85	27,80	18,53
16	2	382	sem.	1	0	45	40	39,86	28,14
17	2	383	sem.	2	0	44	90	27,83	18,55
18	3	90	sem.	2	0	34	80	21,57	14,38
19	4	101	sem.	1	0	16	00	14,05	9,92
20	4	102	sem.	1	0	11	10	9,75	6,88
21	4	103	sem.	1	0	15	30	13,43	9,48
22	4	104	sem.	1	0	45	80	40,21	28,38
23	4	130	sem.	3	0	10	50	3,80	2,71
24	4	131 AA	sem.	3	0	8	00	2,89	2,07
		AB	prato	1	0	0	50	0,28	0,22
25	4	132	sem.	1	0	24	60	21,60	15,25
26	4	133	sem.	3	0	21	20	7,66	5,47
27	4	172	sem.	3	0	28	10	10,16	7,26
28	2	263	sem.	1	0	39	00	34,24	24,17
29	2	276	sem.	2	0	30	40	18,84	12,56
30	2	277	sem.	2	0	86	30	53,48	35,66
31	2	278 AA	sem.	2	0	9	00	5,58	3,72
		AB	prato	2	0	0	90	0,30	0,35
32	2	283	sem.	2	0	17	50	10,85	7,23
33	2	336	sem.	2	0	22	20	13,76	9,17
34	2	338	sem.	2	0	42	80	26,53	17,68

35	2	339	sem.	2	0	63	40	39,29	26,19
36	2	340	sem.	2	0	17	10	10,60	7,07
37	2	341	sem.	2	1	66	80	103,37	68,92
38	2	342	sem.	2	0	33	60	20,82	13,88
39	2	343	sem.	1	1	14	80	100,79	71,15
40	2	344	sem.	1	0	13	80	12,12	8,55
41	2	347	sem.	1	0	17	80	15,63	11,03
42	2	348	sem.	1	0	19	70	17,30	12,21
43	2	354	sem.	1	0	32	20	28,27	19,96
44	2	378 AA	sem.	2	0	3	00	1,86	1,24
		AB	prato	1	0	0	30	0,17	0,13
45	2	460	sem.	2	0	6	10	3,78	2,52
46	4	90	sem.	2	0	19	60	12,15	8,10
47	4	91	sem.	2	0	20	30	12,58	8,39
48	4	92	sem.	2	0	7	20	4,46	2,97
50	4	93	sem.	2	0	45	50	28,20	18,80
51	4	94	sem.	2	0	37	30	23,12	15,41
52	4	97 AA	sem.	3	0	17	00	6,15	4,39
		AB	prato	1	0	0	90	0,51	0,40
53	4	98	sem.	1	0	20	80	18,26	12,89
54	4	106	sem.	2	0	16	30	10,10	6,73
55	4	109	sem.	2	0	18	80	11,65	7,77
56	4	110	sem.	2	0	41	80	25,91	17,27
57	4	115	sem.	2	0	43	20	26,77	17,85
58	4	116	sem.	1	0	24	20	21,25	15,00
59	4	117	sem.	1	0	9	30	8,17	5,76
60	4	118	sem.	2	0	24	80	15,37	10,25
61	4	119	sem.	1	0	32	80	28,80	20,33
62	4	120	sem.	1	0	44	40	38,98	27,52
63	4	121	sem.	2	0	7	50	4,65	3,10
64	4	122	sem.	2	0	4	90	3,04	2,02
65	4	123	sem.	1	0	25	20	22,13	15,62
66	4	124	sem.	1	0	13	10	11,50	8,12
67	4	125	sem.	2	0	23	70	14,69	9,79
68	4	126	sem.	1	0	68	50	60,14	42,45
69	4	127	sem.	1	0	7	40	6,50	4,59
70	4	128	sem.	1	0	32	10	28,18	19,89
71	4	129	sem.	1	0	33	60	29,50	20,82
72	4	171 AA	sem.	3	0	7	00	2,53	1,81
		AB	vigneto	2	0	0	50	0,28	0,36
73	4	567	sem.	2	0	28	00	17,35	11,57
74	4	573	sem.	1	0	9	40	8,25	5,83
75	4	610 AA	sem.	3	0	2	00	0,72	0,52
		AB	prato	1	0	0	60	0,34	0,26
76	4	718	sem.	3	0	26	46	9,57	6,83
77	4	719	sem.	2	0	15	24	9,44	6,30
78	2	264	sem.	1	0	15	50	13,61	9,61
79	2	265	prato	2	0	3	20	1,07	1,24
80	2	250	sem.	1	0	26	50	23,27	16,42
81	2	334	sem.	1	0	12	00	10,54	7,44



82	2	379 AA	sem.				13	00	8,06	5,37
		AB	prato	1	0	0	0	70	0,40	0,31
83	4	99	sem.	1	0	37	80	33,19	23,43	
84	2	231	sem.	1	0	17	90	15,72	11,09	
85	2	237	sem.	1	0	23	90	20,98	14,81	
86	2	238	sem.	2	0	15	70	9,73	6,49	
87	2	375	sem.	1	0	10	90	9,57	6,76	
88	2	627	sem.	1	0	5	80	5,09	3,59	
89	2	645	prato	1	0	43	10	24,49	18,92	
90	2	648 AA	sem.	2	0	3	00	1,86	1,24	
		AB	prato	1	0	0	24	0,14	0,11	
91	2	649	prato	1	0	0	6	0,03	0,03	
92	2	650	prato	2	0	5	00	1,68	1,94	
93	1	294	sem.	2	0	44	20	27,39	18,26	
94	2	275	sem.	2	0	19	40	12,02	8,02	
95	2	285	sem.	2	0	9	50	5,89	3,93	
96	2	286 AA	sem.	2	0	20	00	12,39	8,26	
		AB	prato	2	0	4	10	1,38	1,59	
97	4	53	sem.	3	0	4	10	1,48	1,06	
98	4	54	sem.	2	0	27	10	16,80	11,20	
99	4	134	sem.	1	0	61	40	53,91	38,05	
100	4	178	sem.	2	0	24	00	14,87	9,92	
101	4	179	sem.	2	0	31	72	19,66	13,11	
102	4	555	sem.	1	0	34	82	30,57	21,58	
103	4	564	sem.	1	0	4	83	4,24	2,99	
104	2	324	sem.	1	0	12	70	11,15	7,87	
105	4	100	sem.	1	0	18	80	16,51	11,65	
106	10	30 AA	sem.	1	0	5	00	4,39	3,10	
		AB	prato	2	0	0	60	0,20	0,23	
107	10	31 AA	sem.	1	0	2	00	1,76	1,24	
		AB	prato	2	0	0	90	0,30	0,35	
108	10	34 AA	sem.	1	0	3	00	2,63	1,86	
		AB	prato	2	0	0	50	0,17	0,19	
109	10	43	sem.	2	0	13	00	8,06	5,37	
110	10	47	bosco ced.	U	0	0	72	0,07	0,05	
111	10	48	sem.	2	0	11	00	6,82	4,54	
112	10	49	sem.	2	0	10	30	6,38	4,26	
113	10	667 AA	sem.	1	0	35	00	30,73	21,69	
		AB	prato	2	0	20	60	6,92	7,98	
114	10	42	prato	2	0	19	30	6,48	7,48	
115	10	44	prato	2	0	13	80	4,63	5,35	
116	2	509	sem.	2	0	35	67	22,11	14,74	

Per una superficie catastale totale di Mq. 282.163.

Completano la proprietà alcuni terreni siti nell'adiacente Comune di Robella anch'essi tra loro accorpati.

Comune catastale : Robella

N.prog.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Ettari	are	centiare	R.D.	R.A.
1	13	238	sem. arb.	1	2	58	10	226,61	159,96
2	13	241	sem.	1	1	24	60	106,18	67,57

3	13	243	sem.	2	2	26	14	134,31	81,75
4	13	356	sem.	1	0	54	30	46,27	29,45
5	13	358	sem.	2	0	71	60	42,53	25,88
6	13	244	sem.	2	1	05	90	62,90	38,28

Per una superficie catastale totale Mq. 84.064

Si stima pertanto, in considerazione delle colture in atto, nonché dell' accorpamento e della giacitura di dette aree agricole, un valore medio di € 1,50/mq., pertanto:

mq. (282.163 + 84.064) = mq 366.227 (ha. 36,6227) x € 1,50 = € 549.340,50

VALORE VENALE al 31.12.2007 TERRENI AGRICOLI arrot. € 549.000,00=

* * * *

RAGGRUPPAMENTO N. 3): terreni edificabili.

N.prog.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ettari	are	centiare	R.D.	R.A.
1	2	107	seminativo	2	0	18	70	11,59	7,73
2	2	510	seminativo	1	0	22	23	19,52	13,78

Superficie catastale totale Mq. 4.093

Tali mappali risultano inseriti nel Piano Regolatore Vigente, come da scheda normativa n. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione e planimetria stralcio di P.R.G. allegate in "AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO" - classificazione da Art. 2 D.M. 1444/68 categoria "C" - contraddistinta dalla sigla "N.I.F.3", avente quali parametri:

- destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale,
- Turistico ricettiva,
- Direzionale,
- Sportiva e per il tempo libero,
- Commerciale al dettaglio,
- Artigianale di servizio;

- interventi ammessi:

interventi di nuovo impianto;

- dati area in P.R.G.:

- Superficie territoriale mq. 4.491
- Superficie fondiaria mq. 3.546
- Volume residenziale di nuova edificazione: mc. 2.695
- Superficie da cedere per viabilità esistente: mq. 320

- parametri edilizi:

- INDICE VOLUMETRICO TERRITORIALE: **mc./mq. 0,60**
- Rapporto di copertura ammesso: 30%;
- Rapporto di verde privato richiesto: 40%;
- Distanze: - da confini mt. 5,00,



- da edifici mt. 10,00,
 - da strade mt. 10,00 se di tipo C, mt. 7,00 se di tipo F;
 - Altezza max: mt. 4,00 per terreni pianeggianti, mt. 7,70 per terreni acclivi;
- modalità attuative:** piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, esteso all'intera superficie territoriale.

Risultando l'edificabilità afferente il terreno in oggetto (costituente l'intero comparto "N.I.F.3") - al netto della cessione per ampliamento pubblica viabilità - pari a mc. 2.695, in relazione dell'ottima posizione, panoramica e ben esposta, a ridosso del nucleo frazionale di San Giorgio, comoda alla viabilità intercomunale sia per Montiglio - Cavagnolo, che per Cocconato, con possibilità di edificazione di due unità unifamiliari di ampie dimensioni e pertanto con caratteristiche di pregio, oppure tre unità più contenute, od in alternativa quattro abitazioni distribuite su due fabbricati bifamiliari di caratteristiche più economiche, od ancora soluzioni intermedie tra quelle qu' enunciate differenziando pertanto le tipologie, in sede di stima, si è ritenuto di operare la seguente valutazione sulla base dei lotti realizzabili e vendibili, esponendone i probabili valori di mercato al netto degli oneri per progettazione di massima, redazione e produzione del P.e.c.l.i., e relativo atto di convenzione (atto a perfezionare la vendita di singoli lotti) :

- per n. 2 unità immobiliari categoria superiore :	€ 75.000,00 x 2 = € 150.000,00
- per n. 3 unità immobiliari categoria media :	€ 60.000,00 x 3 = € 180.000,00
- per n. 4 unità immobiliare categoria economica:	€ 50.000,00 x 4 = € 200.000,00

Media aritmetica delle suddette ipotesi di utilizzo:

sommatoria € 530.000,00 / 3 = arrotond. **€ 176.000,00 VALORE VENALE AL 31.12.2007.**

* * * * *

LO SCRIVENTE,

alla luce delle considerazioni fin qui espresse, e ad assolvimento dell'incarico ricevuto,

DETERMINA

il valore di mercato degli immobili oggetto della presente alla data del 31 dicembre 2007, come segue:

<u>RAGGRUPPAMENTO N. 1):</u> fabbricati esistenti in Loc. Pironda	€ 548.000,00=
<u>RAGGRUPPAMENTO N. 2):</u> terreni agricoli come enunciati	€ 549.000,00=
<u>RAGGRUPPAMENTO N. 3):</u> terreni edificabili (mappali n.107 - 510 del foglio n. 2)	€ 176.000,00=

TOTALE **€ 1.273.000,00=**
(diconsi Euro un milione duecentosettantatremila,00)

* * * * *

ALLEGA

alla presente:

- visura catastale dell'ENTE URBANO di pertinenza dei fabbricati interessati,
- estratto di mappa catastale con indicazione del mappale afferente i fabbricati esistenti,
- visura catastale dei fabbricati esistenti,
- elaborato planimetrico e planimetrie catastali (scala 1:500 - 1:200) dei fabbricati interessati,
- stralcio di P.R.G. della zona ove sono presenti i fabbricati,
- estratto di mappa catastale per i terreni edificabili e mappale adiacente con loro perimetrazione,
- stralcio di P.R.G. della zona edificabile,
- documentazione fotografica del contesto in cui è inserita l'azienda, dei fabbricati esistenti e terreni agricoli adiacenti,
- documentazione fotografica dei terreni edificabili.

SI RILASCIA

La presente ad evasione dell'incarico ricevuto dai dalla società
"LA PIRONDA MERCURIO FARM SRL", con sede in Montiglio
Monferrato (At) - fraz. Pironda, determinata in apertura.

Asti, 15 maggio 2008

In fede.

Il tecnico
BONINO Arch. Guido



Data: 05/05/2008 - Ora: 12.12.36

Visura n.: AT0082476 Pag: 1 Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2008



Dati della richiesta	Comune di MONTIGLIO (Codice: F678)		
Catasto Terreni	Provincia di ASTI		
	Foglio: 4 Particella: 826		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	4	826		-	ENTE URBANO	53 90			Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 03/12/2004 n. 118288 .1/2004 in atti dal 03/12/2004 (protocollo n. AT0118288)
Notifica				Partita				I			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ASTI** Richiedente: **BONINO GUIDO**



0 1 07 172957 797 2

MINISTERO DELL'ECONOMIA e delle Finanze

AGENZIA ENTRATE

MARCA DA BOLLO

€1,81

UNO/81

00026387 00002129 W0843001

00077358 15/05/2008 08:36:48

0001-00005 7C6368C3D218F220

IDENTIFICATIVO : 01071729577972

Particella: 826



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,81 UNO/81
00026382 00002129 WDB4J001
00077357 15/05/2008 08:36:43
0001-00005 6751556871A871E3
IDENTIFICATIVO : 01071729577983
0 1 07 172957 798 3



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONE DEL MAPPALE AFFERENTE I FABBRICATI ESISTENTI.

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2008

Dati della richiesta	Denominazione: PIRONDA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASTI LA PIRONDA - MERCURIO FARM DI MARCO MEZZALIRA & C. SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA C.F.: 01371990050

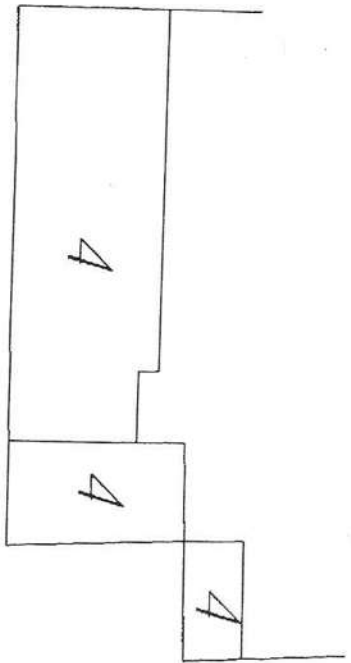
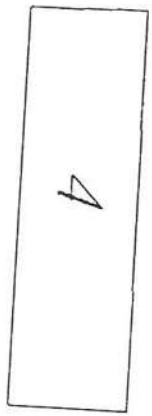
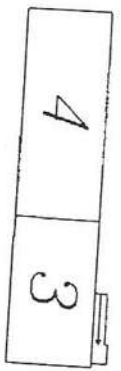
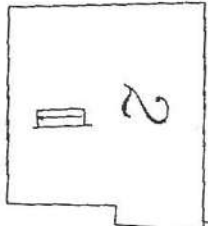
1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGLIO(Codice F678) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	826	2			A/2	2	7,5 vani	228	Euro 306,00	Dati derivanti da FRAZIONE PIRONDA n. 10 piano: T -I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2005 n. 16800 .1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. AT0053675) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		4	826	3			A/4	2	3,5 vani	54	Euro 101,23	FRAZIONE PIRONDA n. 10 piano: I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2005 n. 16800 .1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. AT0053675) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		4	826	4			D/10				Euro 3.010,00	FRAZIONE PIRONDA n. 10 piano: S1 -T -I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2005 n. 16800 .1/2005 in atti dal 25/05/2005 (protocollo n. AT0053675) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione



Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
Totale: vani 11 Rendita: Euro 3.417,23

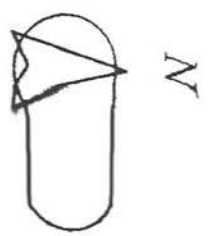
Prov. Asti	N. 275
Protocollo n.	del
n. 118288 del 04/11/2004 scala 1 : 500	



PIANO PRIMO

PIANO SEMINTERRA

ASTI



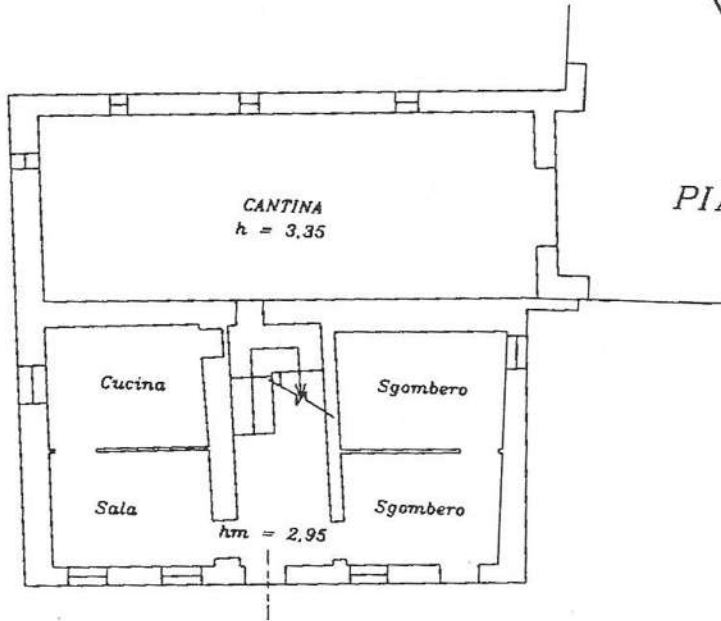
Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 4
 Particella: 826
 Subalterno: 2

Compilata da:
Moscone Giuliano
 Iscritto all'albo:
Ingegneri
 Prov. Asti

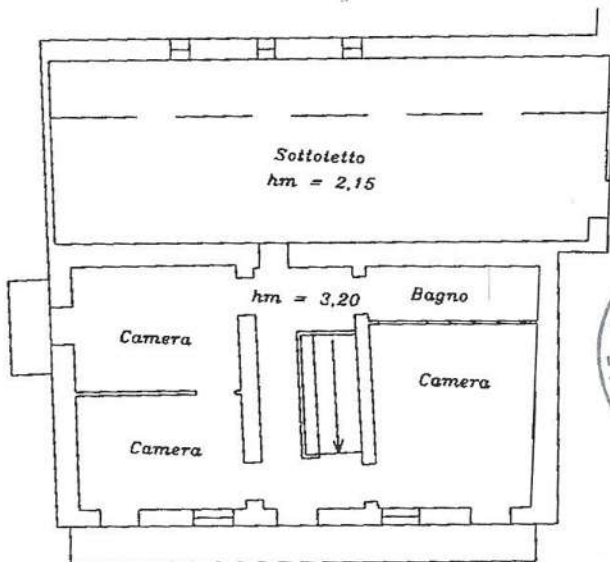
N. 275

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Asti

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montiglio
Frazione Fironda

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione: _____
Foglio: 4
Particella: 826
Subalterno: 3

Compilata da:
Moscone Giuliano

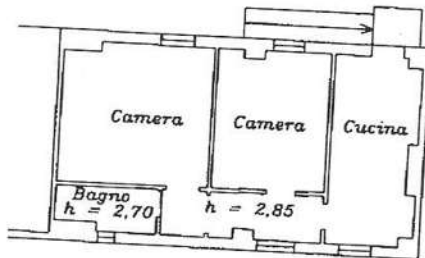
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Asti

N. 275

Scheda n. 1

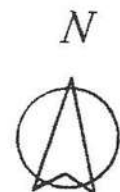
Scala 1:200



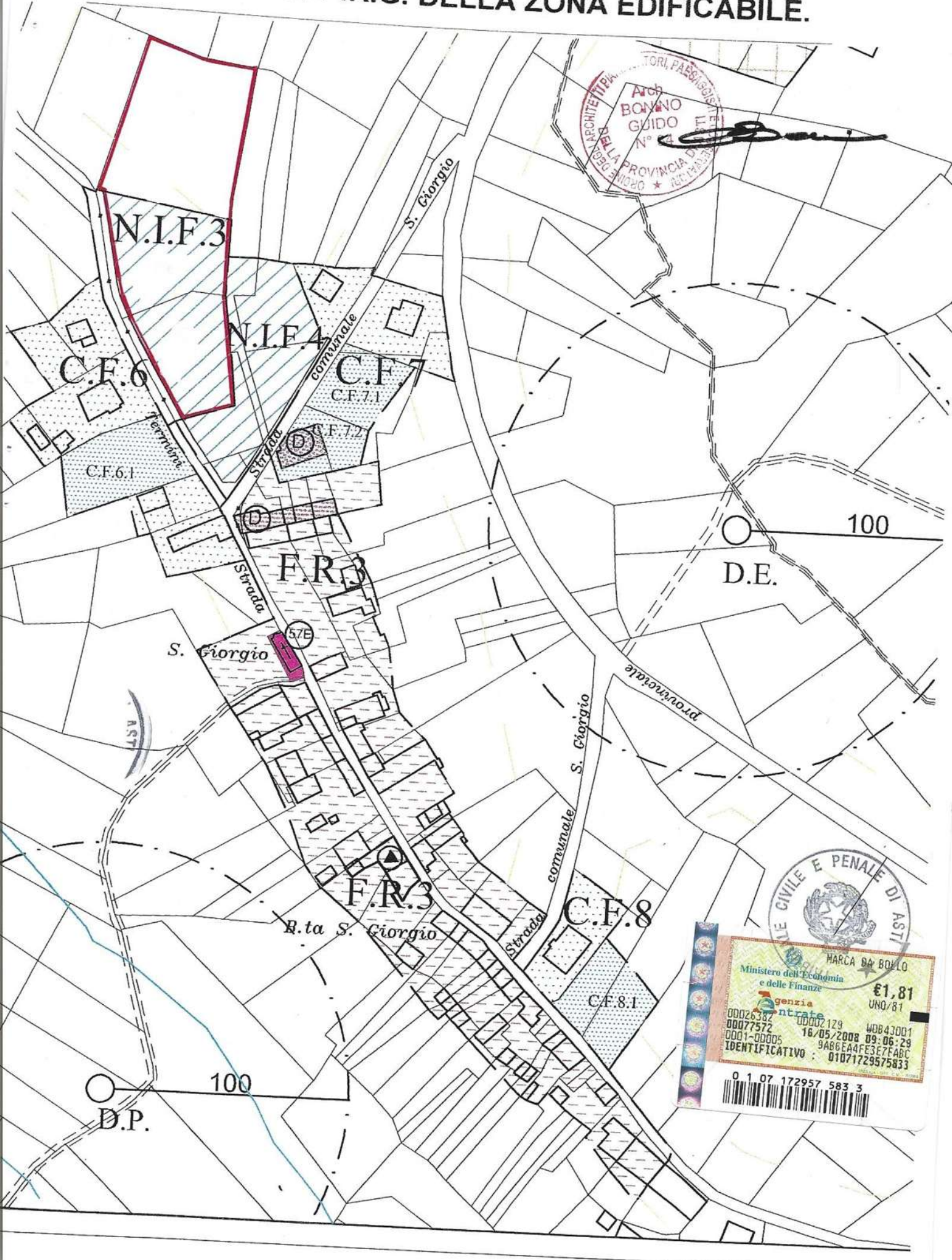
PIANO PRIMO



ASTI



STRALCIO DI P.R.G. DELLA ZONA EDIFICABILE.



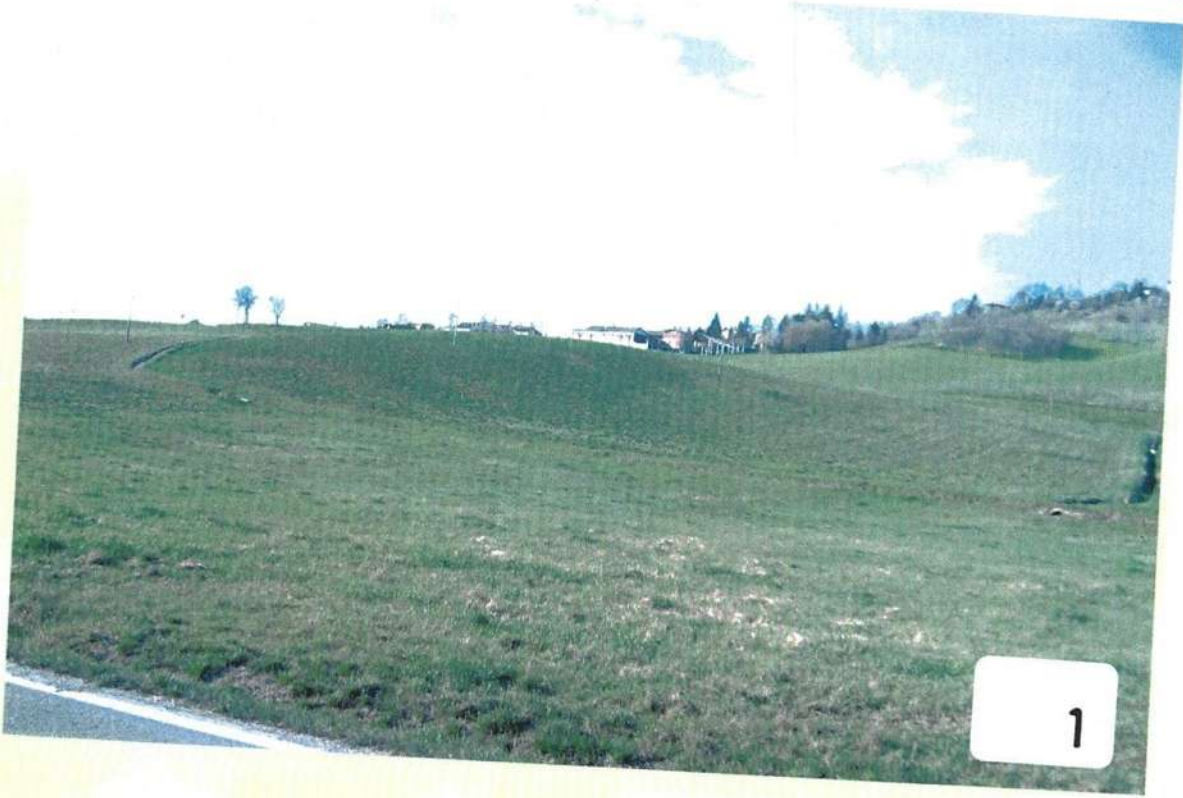


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

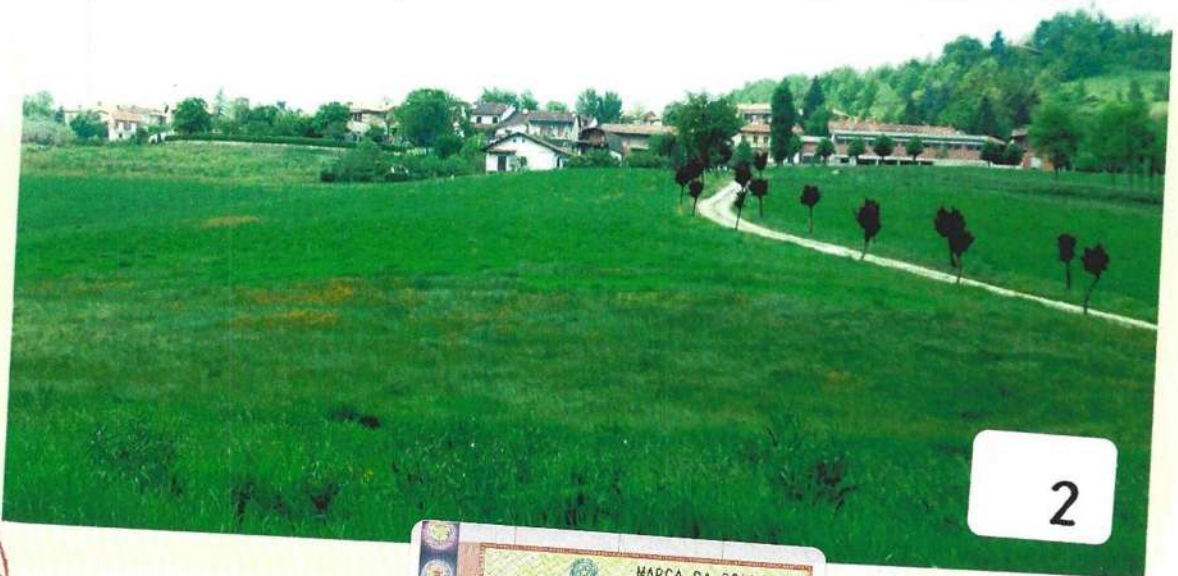
- FOTO N. 1 TERRENI E FABBRICATI ESISTENTI
RIPRESI DALLA PROVINCIALE A
VALLE.
- FOTO N. 2 TERRENI E FABBRICATI NEL LORO
CONTESTO.
- FOTO N. 3 IL COMPLESSO DEI FABBRICATI
AZIENDALI.
- FOTO N. 4 IL FABBRICATO PADRONALE E GLI
EX RUSTICI.
- FOTO N. 5 FRONTE DEL FABBRICATO
PADRONALE.
- FOTO N. 6 INSIEME DEI FABBRICATI LATO
NORD.
- FOTO N. 7 ALTRA VISIONE DEI FABBRICATI
LATO NORD.
- FOTO N. 8 TETTOIA E ACCESSORI.
- FOTO N. 9 FABBRICATI LATO SUD.
- FOTO N.10 ALLOGGIO SALARIATI E
MAGAZZINO.
- FOTO N.11 L'AREA EDIFICABILE VISTA DAL
NUCLEO DI SAN GIORGIO.
- FOTO N.12 LA STESSA AREA, VISTA VERSO
L'ABITATO.

Asti, maggio 2008





ASTI



Arch. BONINO GUIDO N° 34
DELLA PROVINCIA DI ASTI
CORSO VENEZIA 100
11012 ASTI (CN)

HARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00026382 00002129 W0843001
00077570 16/05/2008 09:06:19
0001-00005 402953D884086872
IDENTIFICATIVO : 01071729575855
0 1 07 172957 585 5

TRIBUNALE PENALE DI ASTI



CA' ACQUA



Arch.
BONIVO
GUIDO
N° 34
PROVINCIA DI ASTI
CONSERVATORIA
DELLI
CATASTRI
ECONOMIA
E FINANZE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,81
UNO/8
00026382
00077569
0001-00005
IDENTIFICATIVO : 01071729575866
00002129
WDB4JDD1
16/05/2008 09:06:35
7DE3BCAGDFR4FAAF
01071729575866

TRIBUNALE PENALE DI ASTI

0 1 07 172957 586 6



Arch.



Arch. BONINO GUIDO N° 34
DELLA PROVINCIA DI ASTI
CONSIGLIO REGIONALE
DELLA PROVINCIA DI ASTI

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,81 UNO/81
00026382 00002129 W0641001
00077568 16/05/2008 09:06:10
0001-00005 F941505A1EFFCAE2
IDENTIFICATIVO : 01071729575877
0 1 07 172957 587 7

TRIBUNALE PENALE DI ASTI



7

ASTI



8

Arch. RONINO GUIDO N° 34 PROVINCIA DI ASTI

MARCA DA BOLLO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

€1,81

UNA/8

agenzia entrate

00026382 00002129 W084J001

00077567 16/05/2008 09:06:05

0001-00005 62F3F7A95538CF86

IDENTIFICATIVO : 01071729575889

0 1 07 172957 588 9





ASTI



Arch. BONINO GUIDO N° 34 DELLA PROVINCIA DI ASTI

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,81 UNO/81
00026382 00002129 W0843001
00077566 16/05/2008 09:06:00
0001-00005 30086E59284AE28A
IDENTIFICATIVO : 01071729575890

TRIBUNALE PENALE DI ASTI

0 1 07 172957 589 0



11

ASTI



12

Arch. BONINO GUIDO N° 34
DE LA PROVINCIA DI ASTI
CANTIERE DEGLI ARCHITETTI PIAZZA TORIO, FERRAGOSTI EGOS LISTO TORIO

[Handwritten signature]

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
00026382 00002129 40043001
00077565 16/05/2008 09:05:56
0001-00005 14F64E181138142C
IDENTIFICATIVO : 01071729575902

PENALE DI ASTI
TRIBUNALE

0 1 07 172957 590 2

368

TRIBUNALE DI ASTI.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA.

L' ANNO 2008, ADDI 16 DEL MESE DI MAGGIO, NEL TRIBUNALE DI ASTI, AVANTI AL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE, SI PRESENTA L'ARCH. BONINO GUIDO, NATO AD ASTI IL 28.12.1950, RESIDENTE IN REVIGLIASCO D'ASTI, STRADA SALAIROLO, N. 77/B, CON STUDIO IN ASTI, CORSO LUIGI EINAUDI, N.32 , REGOLARMENTE ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ASTI, ALLA POSIZIONE N. 34, IL QUALE CHIEDE DI ASSEVERARE, CON GIURAMENTO, UNA RELAZIONE DI PERIZIA ESEGUITA PER CONTO DELLA SOCIETÀ "LA PIRONDA MERCURIO FARM SRL", CON SEDE IN MONTIGLIO MONFERRATO (AT) - FRAZ. PIRONDA, 6 (P.IVA-C.F. 01371990050), ED INERENTE LA VALUTAZIONE CON RIFERIMENTO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2007 DEGLI IMMOBILI - TERRENI E FABBRICATI - DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SITI NEI COMUNE DI MONTIGLIO MONFERRATO E ROBELLA, CENSITI AL CATASTO TERRENI DI DETTI COMUNI COME NELLA PRESENTE ELENCATI

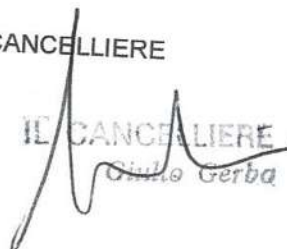
IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE, AMMONITO IL PERITO AI SENSI DI LEGGE, ED INVITATOLO A PRESTARE GIURAMENTO, LO STESSO RIPETE LA FORMULA DI RITO:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE - 21
Guido Gerba



Il perito
Arch. BONINO Guido



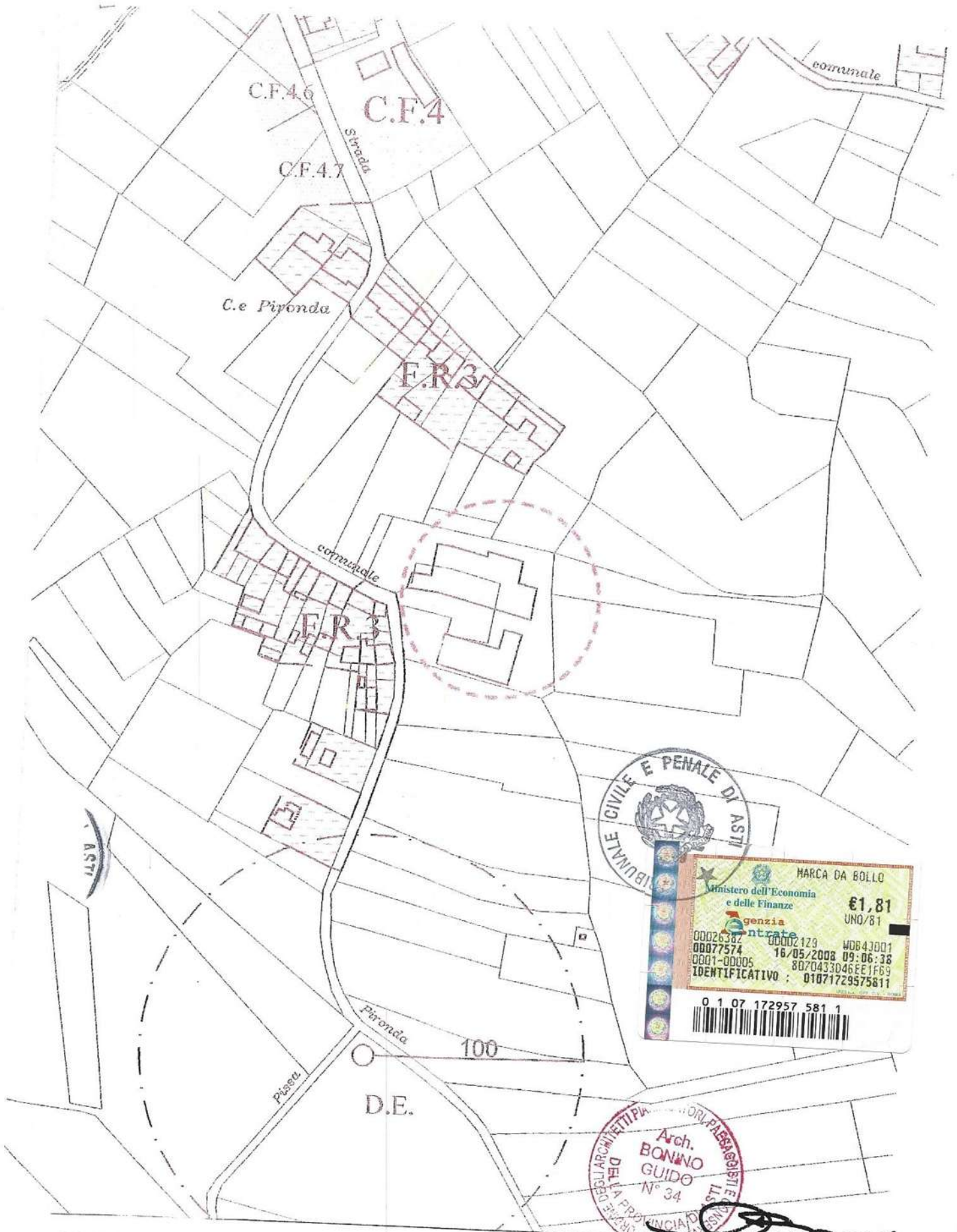
Particelle: 510,107,509



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,81
UNO/81
00026382 00002129 W064J001
00077573 16/05/2008 09:06:34
0001-00005 F6DD4C11B6585718
IDENTIFICATIVO : 01071729575822
0 1 07 172957 582 2



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE PER I TERRENI EDIFICABILI E MAPPALE ADIACENTE CON LORO PERIMETRAZIONE.



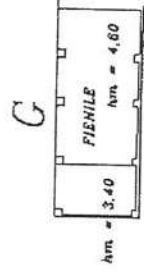
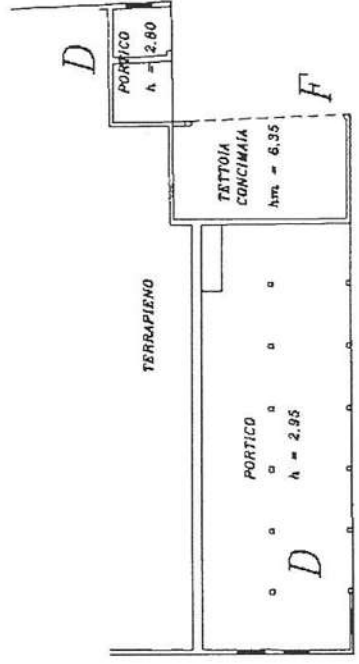
STRALCIO DI P.R.G. DELLA ZONA OVE SONO PRESENTI I FABBRICATI.

Compilata da:
 Moscone Giuliano
 Inscritto all'albo:
 Ingegneri
 Asti
 N. 275



Scheda n. 1
 Scala 1: 500

Ag
 CAT
 U



PIANO SEMINTERRATO

PIANO PRIMO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale
 MARCHA DA BOLLO
 € 14,81
 UNO/81
 0026382
 00002129
 W0B4J001
 0007364
 15/05/2008 08:37:16
 6EC74DC25809AEB3C
 IDENTIFICATIVO : 01071729572915
 0 1 07 172957 791 5

