


TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Sarasso Giovanni, nel Fallimento 1/2022 - Fallimento 



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL).....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL).....	9
Lotto 1.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	13
Parti Comuni.....	13



Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL).....	17
Lotto 2.....	17
Titolarità.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	18
Confini.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	18
Consistenza.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	18



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	19
Dati Catastali.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	20
Precisazioni.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	24
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL).....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)	26
Lotto 3	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4	30
Titolarità.....	30
Confini.....	30
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	38



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Sarasso Giovanni, con studio in Piazza Risorgimento, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.sarasso@gmail.com, PEC giovanni.sarasso@geopec.it, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 16 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 19680 mq. di proprietà _____ sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava piantumato con alberi di medio fusto, alcuni dei quali spezzati, motivo degli eventi atmosferici ultimamente accaduti.

Si è notato la presenza di erbe infestanti ed in generale uno stato di abbandono.

L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata che costeggia il fiume Po verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande.

Il terreno oggetto di perizia è contiguo sul lato sud ad altro terreno di proprietà _____ (mappale 28) anch'esso oggetto di stima.

Si rileva che visivamente i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 28 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 320 mq. di proprietà [REDACTED], sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava con una piantumazione di alberi di medio fusto, in parte vistosamente spezzati a motivo degli eventi meteorologici degli ultimi tempi. Si nota in generale uno stato di abbandono, caratterizzato da una consistente presenza di erbe infestanti.

L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande e costeggiando il fiume Po si accede al terreno.

Il terreno oggetto di perizia è posto contiguo sul lato nord ad altro terreno di proprietà [REDACTED] (mappale 16) anch'esso oggetto di stima.

Si rileva visivamente che i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 21 di qualità vigneto di classe 2°, avente superficie di 1680 mq., di proprietà [REDACTED], sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria.

Il Comune di Coniolo (Al) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL).

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 il terreno si è presentato come totalmente incolto e con presenza di arbusti di varia qualità arborea di media altezza.

L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura si prosegue sulla strada Provinciale 455 e sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo.

Successivamente si percorre una strada sterrata per raggiungere il terreno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 22 di bosco misto di classe Unica, avente superficie di 880 mq., di proprietà [REDACTED], sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria.

Il Comune di Coniolo (Al) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL).

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 sul terreno oggetto di stima, erano presenti solo arbusti di varia qualità arborea di media altezza.



L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura e proseguendo sulla strada Provinciale 455 successivamente continuando sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo per raggiungere con una strada sterrata il terreno in oggetto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI MORANO SUL PO (AL)

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 8 mappale 21 di qualità risaia classe U di superficie 4091 mq.

Al terreno oggetto di perizia si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis direzione Morano sul Po e percorrendo una strada sterrata direzione Cascina Gorra.

Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI MORANO SUL PO (AL)

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 15 mappale 140 di qualità risaia classe U di superficie 5214 mq.

Si accede al terreno oggetto di perizia seguendo la strada Provinciale 455 direzione Casale-Asti e poi prendendo una strada sterrata con direzione Autodromo di Morano.

Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:



- Fallimento [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Fallimento [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Fallimento [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il terreno confina a nord con mappale 21 ad est con altro terreno che ricade nel Comune di Morano sul Po a sud con mappale 28 sempre di proprietà [REDACTED] ed a ovest con mappale 22 sempre del foglio 10.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il terreno oggetto di stima confina a nord con particella 16, a est con altra particella che insiste su altro foglio di mappa che ricade nel Comune di Morano sul Po, a sud con il fiume Po ed a ovest con mappale 31 sempre del foglio 10.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Terreno agricolo	19680,00 mq	19680,00 mq	1	19680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19680,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.


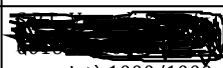
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

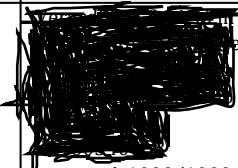
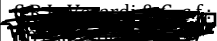
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1977 al 30/10/1992		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 16 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26680 Reddito dominicale € 82,67 Reddito agrario € 16,53
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	 proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 16 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 19680 Reddito dominicale € 60,98 Reddito agrario €



		12,20
--	--	-------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1977 al 30/10/1992	 proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 16 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26680 Reddito dominicale € 82,67 Reddito agrario € 16,53
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	 proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 28 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 320 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,20

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	16				Bosco Alto	2	19680 mq	60,98 €	12,2 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura e quella esistente.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
10	28				Bosco Alto	2	320 mq	0,99 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura e quella esistente.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)**

Il sopralluogo al terreno è stato effettuato in data 24/01/2024.

Il Perito ha provveduto a richiedere a mezzo mail certificata, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che viene allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il sopralluogo al terreno è stato effettuato in data 24/01/2024.

Il Perito ha provveduto a richiedere a mezzo mail certificata, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che viene allegata alla presente perizia.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)**

Al momento del sopralluogo il terreno agricolo si presentava con superficie non in piano ed in stato di abbandono con presenza di piante ed arbusti infestanti, ed alberi di media altezza in parte spezzati e divelti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Al momento del sopralluogo il terreno agricolo si presentava con superficie non in piano ed in stato di abbandono con presenza di piante infestanti, ed alberi di medio e altezza in parte spezzati e divelti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il terreno oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha delle parti comuni poiché non si tratta di un fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il terreno oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha delle parti comuni poiché non si tratta di un fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Si specifica che dal Piano Regolatore Generale Intercomunale del Comune di Camino con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione ARTICOLO 44 Usi Civici il terreno oggetto di valutazione ricade in are di proprietà collettiva assoggettate alla disposizioni della L.R. n.29 del 2 dicembre 2009. Detti beni fino alla sdemanializzazione non potranno essere destinati ad usi diversi da quelli civici. Si precisa che le are assoggettate ad usi civici rientrano nelle categorie di beni dall'art.142 comma 1 lettera h) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Si specifica che dal Piano Regolatore Generale Intercomunale del Comune di Camino con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione ARTICOLO 44 Usi Civici il terreno oggetto di valutazione ricade in are di proprietà collettiva assoggettate alla disposizioni della L.R. n.29 del 2 dicembre 2009. Detti beni fino alla sdemanializzazione non potranno essere destinati ad usi diversi da quelli civici.

Si precisa che le are assoggettate ad usi civici rientrano nelle categorie di beni dall'art.142 comma 1 lettera h) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il terreno agricolo in questione, censito al foglio 10 particella 16, di qualità Bosco Alto di Classe 2, avente superficie di 19680 mq. di proprietà [REDACTED] sito nel Comune di Camino (AL) non risulta condotto in quanto sono presenti alberi di media grandezza in parte spezzati e divelti, il piano di calpestio non è in piano ma è molto sconnesso e con presenza di avvallamenti e sono presenti molte erbe infestanti.



La composizione del terreno risulta essere di tipo sabbioso argilloso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il terreno agricolo in questione, censito al foglio 10 particella 28, di qualità Bosco Alto di Classe 2, avente superficie di 320 mq. di proprietà [REDACTED] sito nel Comune di Camino (AL) non risulta condotto in quanto sono presenti alberi di media grandezza in parte spezzati e divelti, il piano di calpestio non è in piano ma è molto sconnesso e con presenza di avvallamenti e sono presenti molte erbe infestanti.

La composizione del terreno risulta essere di tipo sabbioso argilloso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il perito ha provveduto a prendere contatto a mezzo di posta certificata, con l'Agenzia delle Entrate di Alessandria al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia dell'Entrate, a mezzo email certificata, ha comunicato l'assenza di contratto di locazione per il terreno oggetto di perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il perito ha provveduto a prendere contatto a mezzo di posta certificata, con l'Agenzia delle Entrate di Alessandria al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia dell'Entrate, a mezzo email certificata, ha comunicato l'assenza di contratto di locazione per il terreno oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	[REDACTED] proprietà 1000/1000	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				
		Opezzo Antonio	30/10/1992	21538	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	18/12/1995	5212	4010
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	[REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Opezzo Antonio	30/10/1992	21538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	18/12/1995	5212	4010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)**

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Camino in data 06/02/2024 prot. 454 che si allegherà alla seguente perizia.

Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 10 mappale 16, è definito dal vigente P.R.G.C. come segue:

- AREA URBANISTICA -



Aree per attività agricole - zone E - Art.36 NdA

- VINCOLI -

- * Fascia di pertinenza fluviale - Art. 52 NdA
- * Vincolo ex legge n.431/85 (Galassino)- Art.46 NdA
- * Limite del sistema delle aree protette - Art.52 NdA
- * N1 - Zone di primario interesse - Art.53 NdA
- * Fascia di rispetto corsi d'acqua L.R. 59/77 - 100 mt Art.38 NdA
- * Usi Civici - Art.44 NdA
- * Vicolo idrogeologico - Art.42 bis NdA

- Classi idrogeologiche -

Classe IIIa - art. 11.3.1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Camino in data 06/02/2024 prot. 454 che si allegnerà alla seguente perizia.

Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 10 mappale 28, è definito dal vigente P.R.G.C. come segue:

- AREA URBANISTICA -

- * Aree per attività agricole - zone E - Art.36 NdA

- Vincoli -

- * Fascia di pertinenza fluviale - Art.52 NdA
- * Vincolo ex legge n.431/85 (Galassino) - Art.46 NdA



- * Limite del sistema delle aree protette - Art.52 NdA
- * N1 - Zone di primario interesse - Art.53 NdA
- * Fascia di rispetto corsi d'acqua L.R. 56/77 - 100mt- Art.36 NdA
- * Usi Civici- Art.44 NdA
- * Vincolo idrogeologico - Art.42bis NdA

- Classi idrogeologiche -

- * Classe IIIa - art. 11.3.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il bene, trattandosi di terreno, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Il bene, trattandosi di terreno, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CAMINO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CAMINO (AL)

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



- Fallimento **[REDACTED]** (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il terreno confina a nord con mappale 22 del foglio 11 anch'esso di proprietà **[REDACTED]** ed oggetto di stima, ad est con altri terreni agricoli identificati con particella 25 e 463, ad ovest con mappale 20 ed in fine a sud con mappale 14 e parte del mappale 15.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il terreno confina a nord con il fiume Po, a est con terreno identificato con particella 463, a ovest con terreno agricolo identificato con mappale 20 e infine a sud con terreno sempre della stessa proprietà **[REDACTED]** identificato con mappale 21.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1680,00 mq	1680,00 mq	1	1680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1680,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Terreno agricolo	880,00 mq	880,00 mq	1	880,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				880,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)


Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1979 al 30/10/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1680 Reddito dominicale € 16,49 Reddito agrario € 10,85
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	[REDACTED] proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1680 Reddito dominicale € 16,49 Reddito agrario € 10,85

L'attuale intestazione in visura corrisponde a quella del titolare reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1979 al 30/10/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 22 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 880 Reddito dominicale € 1,59 Reddito agrario € 0,23



Dal 30/10/1992 al 30/01/2024		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 22 Qualità Bosco misto Cl.U Reddito dominicale € 1,59 Reddito agrario € 0,23
------------------------------	---	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	21				Vigneto	2	1680 mq	16,49 €	10,85 €	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si rileva la non corrispondenza tra la qualità di cultura indicata in visura e quella esistente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	22				Bosco misto	U	880 mq	1,59 €	0,23 €	

Corrispondenza catastale



Dal sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura a quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il sopralluogo al terreno è stato effettuato in data 24/01/2024.

Il Perito ha provveduto a richiedere a mezzo mail certificata, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che viene allegata alla presente perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il sopralluogo al terreno è stato effettuato in data 24/01/2024.

Il Perito ha provveduto a richiedere a mezzo mail certificata, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che viene allegata alla presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Al momento del sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza sul terreno di arbusti di media grandezza e non vi è più traccia dell'antico vigneto.

Il terreno è posto contiguo ad altri terreni, a nord con altro terreno di proprietà sempre di [REDACTED] anch'esso pignorato, e visivamente formano un corpo unico. L'appezzamento risulta comodamente accessibile anche grazie alla vicinanza di stradina sterrata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Al momento del sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza sul terreno di arbusti di media grandezza

Il terreno è posto contiguo ad altri terreni, a nord confina con il fiume Po e a sud con altro terreno di proprietà sempre di [REDACTED] anch'esso pignorato, e visivamente formano un corpo unico. L'appezzamento risulta comodamente accessibile anche grazie alla vicinanza di stradina sterrata.

PARTI COMUNI



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il terreno oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha delle parti comuni poiché non si tratta di un fabbricato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il terreno oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha delle parti comuni poiché non si tratta di un fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il terreno agricolo in questione, censito al foglio 11 mappale 21 di qualità vigneto di classe 2, avente superficie di 1680 mq. di proprietà di ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria, non risulta coltivato, ma sono presenti arbusti di media grandezza e erbe infestanti.

Il terreno è situato vicino alla sponda del fiume Po.

Vi si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis direzione Cascine dei frati nel Comune di Coniolo e percorrendo una strada sterrata verso il fiume Po.

La composizione del terreno risulta essere di tipo misto, ghiaioso e sabbioso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il terreno agricolo in questione, censito al foglio 11 mappale 22 di qualità Bosco misto classe U, avente superficie di 880 mq. di proprietà di ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria, risulta la presenza di arbusti di media grandezza.

Il terreno è confinante sul lato nord con il fiume Po.

Vi si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis direzione Cascine dei frati nel Comune di Coniolo e percorrendo una strada sterrata verso il fiume Po.

La composizione del terreno risulta essere di tipo misto, ghiaioso e sabbioso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il perito ha provveduto a prendere contatto a mezzo di posta certificata, con l'Agenzia delle Entrate di Alessandria al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia dell' Entrate, a mezzo email certificata, ha comunicato l'assenza di contratto di locazione per il terreno oggetto di perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il perito ha provveduto a prendere contatto a mezzo di posta certificata, con l'Agenzia delle Entrate di Alessandria al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia dell' Entrate, a mezzo email certificata, ha comunicato l'assenza di contratto di locazione per il terreno oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	[REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Opezzo Antonio	30/10/1992	21538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	18/12/1995	5212	4010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1992 al 30/01/2024	[REDACTED] f: [REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Opezzo Antonio	30/10/1992	5212	4010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	18/12/1995	5212	4010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Coniolo in data 05/02/2024 e protocollata in data 19/02/2024 con n.95 che si allegherà alla seguente perizia.

Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 11 mappale 21, è definito del vigente P.R.G.C. come segue:

- DESTINAZIONE URBANISTICA -

* N2 - Zone di integrazione tra aree naturali ed agrarie - Art.19 N.T.d.A.

- VINCOLI -

* Zone a salvaguardia (Parco fluviale del Po L.R. 29/90) - Art. 18 NT.d.A.

* Aree soggette a Vincolo Idrogeologico - Art. 17 N.T.d.A.

- CARTA DI SINTESI -

* Classe IIIa- Art.17 N.T.d.A.



La particella n.21 del foglio 11 del Comune di Coniolo è gravata per intero dal vincolo di salvaguardia ambientale di cui al D.M. 1 agosto 1985 (Galassini) - " aree di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda del Po ricadente nel Comune di Coniolo e Casale Monferrato" - art.136 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. " Codice dei beni culturali e del paesaggio".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Coniolo in data 05/02/2024 e protocollata in data 19/02/2024 con n.95 che si allegherà alla seguente perizia.

Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 11 mappale 22, è definito del vigente P.R.G.C. come segue:

- DESTINAZIONE URBANISTICA -

* N2 - Zone di integrazione tra aree naturali ed agrarie - Art. 19 N.T.d.A.

- VINCOLI -

* Zone a salvaguardia (Parco fluviale del Po L.R. 29/90) - Art.18 N.T.d.A.

* Aree soggette a Vincoli Idrogeologici - Art.17 N.T.d.A.

- CARTA DI SINTESI -

* Fascia di deflusso della piena (fascia A) e fascia di esondazione (fascia B)

* Classe IIIa -Art.17 N.T.d.A.

La particella n.22 del foglio 11 del Comune di Coniolo è gravata per intero dal vincolo di salvaguardia ambientale di cui al D.M. 1 agosto 1985 (Galassini) - " aree di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda del Po ricadente nel Comune di Coniolo e Casale Monferrato" - art.136 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. " Codice dei beni culturali e del paesaggio".

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il bene oggetto di stima, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Il bene pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene, trattandosi di terreno agricolo, non facente parte di fabbricato a regime condominiale e pertanto non sono presenti né dotazioni condominiali né vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CONIOLO (AL) - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CONIOLO (AL)

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non facente parte di fabbricato a regime condominiale e pertanto non sono presenti né dotazioni condominiali né vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Fallimento XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

CONFINI

Il terreno oggetto di perizia risulta confinante a nord con terreno agricolo identificato con il mappale 16, ad est è adiacente con terreno identificato con mappale 20, a ovest è confinante con terreno agricolo identificato con mappali 22; 23; 24 e mappale 25, in fine a sud confina con strada sterrata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4091,00 mq	4091,00 mq	1	4091,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4091,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4091,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1992 al 11/04/1992	[REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 21 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4091 Reddito dominicale € 43,31 Reddito agrario € 32,75
Dal 11/04/1992 al 30/10/1992	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 21 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4091 Reddito dominicale € 43,31 Reddito agrario € 32,75
Dal 30/10/1992 al 22/12/2009	[REDACTED] (AL) c.f.: [REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 21 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4091 Reddito dominicale € 43,31 Reddito agrario € 32,75
Dal 22/12/2009 al 25/01/2024	[REDACTED] (AL) c.f.: [REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 21 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 4091 Reddito dominicale € 57,05 Reddito agrario € 36,97

L'attuale intestazione presente in visura corrisponde a quella del titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



8	21				Risaia	U	4091 mq	57,05 €	36,97 €	
---	----	--	--	--	--------	---	---------	---------	---------	--

Corrispondenza catastale

Il terreno oggetto di perizia al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 risulta arato.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo al terreno è stato effettuato in data 24/01/2024.

Il Perito ha provveduto a richiedere a mezzo mail certificata, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che viene allegata alla presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno di qualità risaia, risultava arato di recente.

PARTI COMUNI

Il terreno oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha delle parti comuni poiché non si tratta di un fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo in questione, censito al foglio 8 mappale 21 di qualità risaia classe unica, avente superficie di 4091 mq. di proprietà di ██████████ sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, risultava arato di recente e quindi coltivato.

Il terreno è situato ad un'altitudine di 123m. s.l.m.

Vi si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis.

La composizione del terreno risulta essere di tipo sabbiosa argilloso privo all'apparenza di porosità.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il perito ha provveduto a prendere contatto a mezzo di posta certificata, con l'Agenzia delle Entrate di Alessandria al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia dell' Entrate, a mezzo email certificata, ha comunicato che risulta una denuncia cumulativa di affittanza agraria registrata telematicamente dall'affittuario, acquisita al numero 1052 serie 3T del 09/05/2019 contratto n.33 del terreno oggetto di perizia.

Si precisa che si allegherà la documentazione alla seguente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1992 al 30/10/1992	[REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aceto Armando	11/04/1992	114296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità immobiliare di Casale Monferrato	08/05/1992	3076	2417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/1992 al 25/01/2024	[REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Opezzo Antonio	30/10/1992	21538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	18/12/1995	5212	4010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Morano sul Po in data 06/02/2024 e protocollata in data 21/02/2024 con n.402 che si allegnerà alla seguente perizia.

Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 8 mappale 21, è definito del vigente P.R.G.C. come segue:

- SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE -

* E1 - Aree a tutti gli effetti - Art.10

- VINCOLI - FASCE DI RISPETTO -

* Area di salvaguardia idrogeologica ad edificabilità controllata - Art.11

- CLASSIFICAZIONE P.A.I. - NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA -

* Classe III indifferenziata - Art.26

* Area con pericolosità media e moderata (Em) - Art.26

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Il bene pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non facente parte di fabbricato a regime condominiale e pertanto non sono presenti né dotazioni condominiali né vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Fallimento [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

CONFINI

Il terreno oggetto di perizia risulta confinante a nord con strada sterrata e terreni identificati con mappale 65; 64; e mappale 63, a est sempre con strada sterrata e terreno identificato con mappale 61, a ovest adiacente con terreno identificato con mappale 139 e infine a sud con terreni agricoli identificati con i mappali 153; 152 e 151 del foglio 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5214,00 mq	5214,00 mq	1	5214,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5214,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5214,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1990 al 30/10/1992	[REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 140 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 5214 Reddito dominicale € 37,70 Reddito agrario € 33,66
Dal 30/10/1992 al 22/12/2009	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 140 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Reddito dominicale € 37,70 Reddito agrario € 33,66
Dal 22/12/2009 al 25/01/2024	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 140 Qualità Risaia Cl.U Superficie (ha are ca) 5214 Reddito dominicale € 72,71 Reddito agrario € 47,12

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella del titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	140				Risaia	U	5214 mq	72,71 €	47,12 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno oggetto di perizia al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 risulta arato.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo al terreno è stato effettuato in data 24/01/2024.

Il Perito ha provveduto a richiedere a mezzo mail certificata, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno che viene allegata alla presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno di qualità risaia, risultava arato di recente.

PARTI COMUNI

Il terreno oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, ne ha delle parti comuni poiché non si tratta di un fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo in questione, censito al foglio 15 mappale 140 di qualità risaia classe unica, avente superficie di 5214 mq. di proprietà di [REDACTED] sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, risultava arato di recente e quindi coltivato.

Il terreno è situato ad un'altitudine di 123m. s.l.m.

Vi si accede percorrendo la strada Provinciale 445 direzione Casale-Asti, poi seguendo l'indicazioni per l'Autodromo di Morona Po e percorrendo una strada sterrata si accede al terreno.

La composizione del terreno risulta essere di tipo sabbiosa argilloso privo all'apparenza di porosità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il perito ha provveduto a prendere contatto a mezzo di posta certificata, con l'Agenzia delle Entrate di Alessandria al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia dell' Entrate, a mezzo email certificata, ha comunicato l'assenza di contratto di locazione per il terreno oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1990 al 30/10/1992	[REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Opezzo Antonio	01/08/1990	15406	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Casale Monferrato	24/08/1990	4143	3180
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/10/1992 al 25/01/2024	[REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Opezzo Antonio	30/10/1992	21538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità immobiliare di Casale Monferrato	18/12/1995	5212	4010
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Morano sul Po in data 06/02/2024 e protocollata in data 21/02/2024 con n.402 che si allegherà alla seguente perizia.



Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 8 mappale 140, è definito del vigente P.R.G.C. come segue:

- SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE -

* E1 -Aree agricole a tutti gli effetti - Art.10

- VINCOLI - FACSE DI RISPETTO -

* Area di salvaguardia idrogeologica ad edificabilità controllata Art.11

* Fascia di rispetto 10 mt. della rete idrografica minore - Art.11

- CLASSIFICAZIONE P.A.I. - NORME DI TUTALE IDROGEOLOGICA -

* Classe IIIa - Art.26

* Aree comprese nelle fasce A e B del P.A.I.-P.S.F.F.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Il bene pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non facente parte di fabbricato a regime condominiale e pertanto non sono presenti né dotazioni condominiali né vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 16 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 19680 mq. di proprietà ██████████, sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava piantumato con alberi di medio fusto, alcuni dei quali spezzati, motivo degli eventi atmosferici ultimamente accaduti. Si è notato la presenza di erbe infestanti ed in generale uno stato di abbandono. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata che costeggia il fiume Po verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande. Il terreno oggetto di perizia è contiguo sul lato sud ad altro terreno di proprietà ██████████ (mappale 28) anch'esso oggetto di stima. Si rileva che visivamente i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Qualità Bosco Alto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.680,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo comparativo oltre da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso operatori del settore.

La valutazione del terreno è stata effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato che si quantifica in € 1,00

Il valore commerciale del terreno oggetto di perizia è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, regolarità della sua forma geometrica, presenza di servitù, stato conservativo dettato anche da possibili occasionali allagamenti in caso di piena del fiume PO, limiti territoriali ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta).



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 28 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 320 mq. di proprietà ██████████ sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava con una piantumazione di alberi di medio fusto, in parte vistosamente spezzati a motivo degli eventi meteorologici degli ultimi tempi. Si nota in generale uno stato di abbandono, caratterizzato da una consistente presenza di erbe infestanti. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande e costeggiando il fiume Po si accede al terreno. Il terreno oggetto di perizia è posto contiguo sul lato nord ad altro terreno di proprietà ██████████ (mappale 16) anch'esso oggetto di stima. Si rileva visivamente che i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 28, Qualità Bosco Alto Valore di stima del bene: € 320,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo comparativo oltre da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso operatori del settore.

La valutazione del terreno è stata effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato che si quantifica in € 1,00.

Il valore commerciale del terreno oggetto di perizia è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, regolarità della sua forma geometrica, presenza di servitù, stato conservativo dettato anche da possibili occasionali allagamenti in caso di piena del fiume PO, limiti territoriali ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)	19680,00 mq	1,00 €/mq	€ 19.680,00	100,00%	€ 19.680,00
Bene N° 2 - Terreno Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)	320,00 mq	1,00 €/mq	€ 320,00	100,00%	€ 320,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Valore finale di stima: € 20.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)

Trattasti di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 21 di qualità vigneto di classe 2°, avente superficie di 1680 mq., di proprietà ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria. Il Comune di Coniolo (AL) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL). Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 il terreno si è presentato come totalmente incolto e con presenza di arbusti di varia qualità arborea di media altezza. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura si prosegue sulla strada Provinciale 455 e sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo. Successivamente si percorre una strada sterrata per raggiungere il terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 21, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 1.680,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo comparativo oltre da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso operatori del settore.

La valutazione del terreno è stata effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato che si quantifica in € 1,00.

Il valore commerciale del terreno oggetto di perizia è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, regolarità della sua forma geometrica, presenza di servitù, stato conservativo dettato anche da possibili occasionali allagamenti in caso di piena del fiume PO, limiti territoriali ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)

Trattasti di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 22 di bosco misto di classe Unica, avente superficie di 880 mq., di proprietà ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria. Il Comune di Coniolo (AL) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL). Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 sul terreno oggetto di stima, erano presenti solo arbusti di varia qualità arborea di media altezza. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura e proseguendo sulla strada Provinciale 455 successivamente continuando sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo per raggiungere con una strada sterrata il terreno in oggetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 22, Qualità Bosco misto Valore di stima del bene: € 880,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo comparativo oltre da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso operatori del settore.

La valutazione del terreno è stata effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato che si quantifica in € 1,00.

Il valore commerciale del terreno oggetto di perizia è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, regolarità della sua forma geometrica, presenza di servitù, stato conservativo dettato anche da possibili occasionali allagamenti in caso di piena del fiume PO, limiti territoriali ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)	1680,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00%	€ 1.680,00
Bene N° 4 - Terreno Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)	880,00 mq	1,00 €/mq	€ 880,00	100,00%	€ 880,00
				Valore di stima:	€ 2.560,00

Valore di stima: € 2.560,00

Valore finale di stima: € 2.560,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 8 mappale 21 di qualità risaia classe U di superficie 4091 mq. Al terreno oggetto di perizia si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis direzione Morano sul Po e percorrendo una strada sterrata direzione Cascina Gorra. Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 21, Qualità Risaia Valore di stima del bene: € 8.182,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo comparativo oltre da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso operatori del settore.

La valutazione del terreno è stata effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato che si quantifica in € 2,00.

Il valore commerciale del terreno oggetto di perizia è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno e del suo accesso, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, regolarità della sua forma geometrica, presenza di servitù, ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 5 - Terreno Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)	4091,00 mq	2,00 €/mq	€ 8.182,00	100,00%	€ 8.182,00
Valore di stima:					€ 8.182,00

Valore di stima: € 8.182,00

Valore finale di stima: € 8.182,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 15 mappale 140 di qualità risaia classe U di superficie 5214 mq. Si accede al terreno oggetto di perizia seguendo la strada Provinciale 455 direzione Casale-Asti e poi prendendo una strada sterrata con direzione Autodromo di Morano. Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 140, Qualità Risaia Valore di stima del bene: € 10.428,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo comparativo oltre da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso operatori del settore.

La valutazione del terreno è stata effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato che si quantifica in € 2,00.

Il valore commerciale del terreno oggetto di perizia è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno e del suo accesso, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, regolarità della sua forma geometrica, presenza di servitù, ed infine la situazione del mercato (domanda e offerta).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)	5214,00 mq	2,00 €/mq	€ 10.428,00	100,00%	€ 10.428,00
Valore di stima:					€ 10.428,00



Valore di stima: € 10.428,00

Valore finale di stima: € 10.428,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 02/05/2024

Il C.T.U.
Geom. Sarasso Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - Certificati di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica dei terreni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto Affittanza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 16 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 19680 mq. di proprietà ██████████, sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava piantumato con alberi di medio fusto, alcuni dei quali spezzati, motivo degli eventi atmosferici ultimamente accaduti. Si è notato la presenza di erbe infestanti ed in generale uno stato di abbandono. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata che costeggia il fiume Po verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande. Il terreno oggetto di perizia è contiguo sul lato sud ad altro terreno di proprietà ██████████ (mappale 28) anch'esso oggetto di stima. Si rileva che visivamente i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Qualità Bosco Alto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Camino in data 06/02/2024 prot. 454 che si allegherà alla seguente perizia. Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 10 mappale 16, è definito dal vigente P.R.G.C. come segue: - AREA URBANISTICA - Aree per attività agricole - zone E - Art.36 NdA - VINCOLI - * Fascia di pertinenza fluviale - Art. 52 NdA * Vincolo ex legge n.431/85 (Galassino)- Art.46 NdA * Limite del sistema delle aree protette - Art.52 NdA * N1 - Zone di primario interesse - Art.53 NdA * Fascia di rispetto corsi d'acqua L.R. 59/77 - 100 mt Art.38 NdA * Usi Civici - Art.44 NdA * Vicolo idrogeologico - Art.42 bis NdA - Classi idrogeologiche - Classe IIIa - art. 11.3.1

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)

Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 28 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 320 mq. di proprietà ██████████, sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava con una piantumazione di alberi di medio fusto, in parte vistosamente spezzati a motivo degli eventi meteorologici degli ultimi tempi. Si nota in generale uno stato di abbandono, caratterizzato da una consistente presenza di erbe infestanti. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande e costeggiando il fiume Po si accede al terreno. Il terreno oggetto di perizia è posto contiguo sul lato nord ad altro terreno di proprietà ██████████ (mappale 16) anch'esso oggetto di stima. Si rileva visivamente che i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 28, Qualità Bosco Alto Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Camino in data 06/02/2024 prot. 454 che si allegherà alla seguente perizia. Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 10 mappale 28, è definito dal vigente P.R.G.C. come segue: - AREA URBANISTICA - * Aree per attività agricole - zone E - Art.36 NdA - Vincoli - * Fascia di pertinenza fluviale - Art.52 NdA * Vincolo ex legge n.431/85 (Galassino) - Art.46 NdA * Limite del sistema delle aree protette - Art.52 NdA * N1 - Zone di primario interesse - Art.53 NdA * Fascia di rispetto corsi d'acqua L.R. 56/77 - 100mt- Art.36 NdA * Usi Civici- Art.44 NdA * Vincolo idrogeologico - Art.42bis NdA - Classi idrogeologiche - * Classe IIIa - art. 11.3.1

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

LOTTO 2



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)

Trattasti di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 21 di qualità vigneto di classe 2°, avente superficie di 1680 mq., di proprietà ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria. Il Comune di Coniolo (AL) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL). Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 il terreno si è presentato come totalmente incolto e con presenza di arbusti di varia qualità arborea di media altezza. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura si prosegue sulla strada Provinciale 455 e sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo. Successivamente si percorre una strada sterrata per raggiungere il terreno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 21, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Coniolo in data 05/02/2024 e protocollata in data 19/02/2024 con n.95 che si allegherà alla seguente perizia. Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 11 mappale 21, è definito del vigente P.R.G.C. come segue:

- DESTINAZIONE URBANISTICA - * N2 - Zone di integrazione tra aree naturali ed agrarie - Art.19 N.T.d.A.
- VINCOLI - * Zone a salvaguardia (Parco fluviale del Po L.R. 29/90) - Art. 18 NT.d.A. * Aree soggette a Vincolo Idrogeologico - Art. 17 N.T.d.A. - CARTA DI SINTESI - * Classe IIIa- Art.17 N.T.d.A.

La particella n.21 del foglio 11 del Comune di Coniolo è gravata per intero dal vincolo di salvaguardia ambientale di cui al D.M. 1 agosto 1985 (Galassini) - " aree di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda del Po ricadente nel Comune di Coniolo e Casale Monferrato" - art.136 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. " Codice dei beni culturali e del paesaggio".

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)

Trattasti di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 22 di bosco misto di classe Unica, avente superficie di 880 mq., di proprietà ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria. Il Comune di Coniolo (AL) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL). Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 sul terreno oggetto di stima, erano presenti solo arbusti di varia qualità arborea di media altezza. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura e proseguendo sulla strada Provinciale 455 successivamente continuando sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo per raggiungere con una strada sterrata il terreno in oggetto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 22, Qualità Bosco misto

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Coniolo in data 05/02/2024 e protocollata in data 19/02/2024 con n.95 che si allegherà alla seguente perizia. Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 11 mappale 22, è definito del vigente P.R.G.C. come segue:

- DESTINAZIONE URBANISTICA - * N2 - Zone di integrazione tra aree naturali ed agrarie - Art. 19 N.T.d.A.
- VINCOLI - * Zone a salvaguardia (Parco fluviale del Po L.R. 29/90) - Art.18 N.T.d.A. * Aree soggette a Vincoli Idrogeologici - Art.17 N.T.d.A. - CARTA DI SINTESI - * Fascia di deflusso della piena (fascia A) e fascia di esondazione (fascia B) * Classe IIIa -Art.17 N.T.d.A.

La particella n.22 del foglio 11 del Comune di Coniolo è gravata per intero dal vincolo di salvaguardia ambientale di cui al D.M. 1 agosto 1985 (Galassini) - " aree di notevole interesse pubblico del territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda del Po ricadente nel Comune di Coniolo e Casale Monferrato" - art.136 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. " Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Prezzo base d'asta: € 2.560,00

LOTTO 3



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 8 mappale 21 di qualità risaia classe U di superficie 4091 mq. Al terreno oggetto di perizia si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis direzione Morano sul Po e percorrendo una strada sterrata direzione Cascina Gorra. Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 21, Qualità Risaia Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Morano sul Po in data 06/02/2024 e protocollata in data 21/02/2024 con n.402 che si alleggerà alla seguente perizia. Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 8 mappale 21, è definito del vigente P.R.G.C. come segue: - SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE - * E1 - Aree a tutti gli effetti - Art.10 - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO - * Area di salvaguardia idrogeologica ad edificabilità controllata - Art.11 - CLASSIFICAZIONE P.A.I. - NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA - * Classe III indifferenziata - Art.26 * Area con pericolosità media e moderata (Em) - Art.26

Prezzo base d'asta: € 8.182,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 15 mappale 140 di qualità risaia classe U di superficie 5214 mq. Si accede al terreno oggetto di perizia seguendo la strada Provinciale 455 direzione Casale-Asti e poi prendendo una strada sterrata con direzione Autodromo di Morano. Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 140, Qualità Risaia Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Morano sul Po in data 06/02/2024 e protocollata in data 21/02/2024 con n.402 che si alleggerà alla seguente perizia. Il seguente certificato di Destinazione Urbanistica attesta che il seguente terreno censito al foglio 8 mappale 140, è definito del vigente P.R.G.C. come segue: - SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE - * E1 -Aree agricole a tutti gli effetti - Art.10 - VINCOLI - FACSE DI RISPETTO - * Area di salvaguardia idrogeologica ad edificabilità controllata Art.11 * Fascia di rispetto 10 mt. della rete idrografica minore - Art.11 - CLASSIFICAZIONE P.A.I. - NORME DI TUTALE IDROGEOLOGICA - * Classe IIIa - Art.26 * Aree comprese nelle fasce A e B del P.A.I.-P.S.F.F.

Prezzo base d'asta: € 10.428,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 1/2022 - FALLIMENTO ██████████

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Qualità Bosco Alto	Superficie	19680,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno agricolo si presentava con superficie non in piano ed in stato di abbandono con presenza di piante ed arbusti infestanti, ed alberi di media altezza in parte spezzati e divelti.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 16 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 19680 mq. di proprietà ██████████, sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava piantumato con alberi di medio fusto, alcuni dei quali spezzati, motivo degli eventi atmosferici ultimamente accaduti. Si è notato la presenza di erbe infestanti ed in generale uno stato di abbandono. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata che costeggia il fiume Po verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande. Il terreno oggetto di perizia è contiguo sul lato sud ad altro terreno di proprietà ██████████ (mappale 28) anch'esso oggetto di stima. Si rileva che visivamente i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Camino (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Camino (AL)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 28, Qualità Bosco Alto	Superficie	320,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno agricolo si presentava con superficie non in piano ed in stato di abbandono con presenza di piante infestanti, ed alberi di medio e altezza in parte spezzati e divelti.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo censito al foglio 10 mappale 28 di qualità BOSCO ALTO DI CLASSE 2 di superficie 320 mq. di proprietà ██████████, sito nel Comune di Camino in Provincia di Alessandria. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava con una piantumazione di alberi di medio fusto, in parte vistosamente spezzati a motivo degli eventi meteorologici degli ultimi tempi. Si nota in generale uno stato di abbandono, caratterizzato da una consistente presenza di erbe infestanti. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 direzione Asti e poi proseguendo su strada sterrata verso la Riserva naturale speciale Ghiaia Grande e costeggiando il fiume Po si accede al terreno. Il terreno oggetto di perizia è posto contiguo sul lato nord ad altro terreno di proprietà ██████████ (mappale 16) anch'esso oggetto di stima. Si rileva visivamente che i due terreni, di fatto, formano un corpo unico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.560,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 21, Qualità Vigneto	Superficie	1680,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza sul terreno di arbusti di media grandezza e non vi è più traccia dell'antico vigneto. Il terreno è posto contiguo ad altri terreni, a nord con altro terreno di proprietà sempre di ██████████ anch'esso pignorato, e visivamente formano un corpo unico. L'appezzamento risulta comodamente accessibile anche grazie alla vicinanza di stradina sterrata.		
Descrizione:	Trattasti di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 21 di qualità vigneto di classe 2°, avente superficie di 1680 mq., di proprietà ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria. Il Comune di Coniolo (AL) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL). Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 il terreno si è presentato come totalmente incolto e con presenza di arbusti di varia qualità arborea di media altezza. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura si prosegue sulla strada Provinciale 455 e sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo. Successivamente si percorre una strada sterrata per raggiungere il terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Coniolo (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Coniolo (AL)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 22, Qualità Bosco misto	Superficie	880,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo effettuato si è rilevato la presenza sul terreno di arbusti di media grandezza Il terreno è posto contiguo ad altri terreni, a nord confina con il fiume Po e a sud con altro terreno di proprietà sempre di ██████████ anch'esso pignorato, e visivamente formano un corpo unico. L'appezzamento risulta comodamente accessibile anche grazie alla vicinanza di stradina sterrata.		
Descrizione:	Trattasti di terreno agricolo censito al foglio 11 particella 22 di bosco misto di classe Unica, avente superficie di 880 mq., di proprietà ██████████ sito nel Comune di Coniolo in Provincia di Alessandria. Il Comune di Coniolo (AL) si estende su una superficie di 10,34 Kmq. e conta 444 abitanti. E' situato ad altitudine di 252 m s.l.m. e dista circa 38 Km. dalla città di Alessandria e circa 8,5 Km dalla cittadina di Casale Monferrato (AL). Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 sul terreno oggetto di stima, erano presenti solo arbusti di varia qualità arborea di media altezza. L'accesso avviene percorrendo la strada Provinciale 455 in direzione di via Casale/Sp7 con uscita a Pontestura e proseguendo sulla strada Provinciale 455 successivamente continuando sulla strada Provinciale 7 in direzione Cascine Frati a Coniolo per raggiungere con una strada sterrata il terreno in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.182,00

Bene N° 5 - Terreno



Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 21, Qualità Risaia	Superficie	4091,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno di qualità risaia, risultava arato di recente.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 8 mappale 21 di qualità risaia classe U di superficie 4091 mq. Al terreno oggetto di perizia si accede percorrendo la strada Provinciale 31 bis direzione Morano sul Po e percorrendo una strada sterrata direzione Cascina Gorra. Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.428,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Terreno ubicato nel Comune di Morano sul Po (AL)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 140, Qualità Risaia	Superficie	5214,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno di qualità risaia, risultava arato di recente.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Morano sul Po in Provincia di Alessandria, censito al foglio 15 mappale 140 di qualità risaia classe U di superficie 5214 mq. Si accede al terreno oggetto di perizia seguendo la strada Provinciale 455 direzione Casale-Asti e poi prendendo una strada sterrata con direzione Autodromo di Morano. Il terreno si caratterizza per un andamento regolare sia planimetrico che altimetrico, consentendo una possibilità di regolare irrigazione della coltura risicola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

