

Handwritten signature or initials.

**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Sede Legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52
Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI n. VC-132773

Handwritten signature or initials.

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO
IN SALUGGIA (VC)**

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DG VESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DG VESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

INDICE:

1. Identità del committente;
2. Destinatari dell'elaborato;
3. Oggetto dell'incarico;
4. Finalità dell'incarico;
5. Eventuali restrizioni nello svolgimento dell'incarico dipendenti da legge o da contratto;
6. Data di riferimento;
7. Valuta funzionale e oneri di Legge;
8. Identità dell'esecutore del documento;
9. Attestazione competenza ed esperienza professionale dell'esecutore del documento;
10. Attestazione adesione al Code of Ethical Principles for Professional Valuer emanato dall'International Valuation Standards Council;
11. Attestazione indipendenza;
12. Dichiarazione presenza potenziali conflitti diretti o indiretti da parte dell'esperto;
13. Ricorso ad altri specialisti ausiliari e dichiarazione assenza ragioni per dubitare di credibilità e affidabilità della base informativa utilizzata dallo specialista, lavoro da questi svolto e risultati ottenuti;
14. Attestazione adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV);
15. Natura dell'elaborato;
16. Prospettiva valutazione;
17. Configurazione di valore adottata (valore di mercato, valore d'investimento, valore negoziale equitativo, valore convenzionale, valore di smobilizzo, valore intrinseco, valore di adempimento);
18. Responsabilità;
19. Analisi della base informativa e/o eventuali limitazioni considerate;
20. Scelte metodologiche;
21. Descrizione delle operazioni effettuate
22. Sintesi dell'elaborato;
23. Destinatari.

ALLEGATI:

A	Copia estratto di mappa catastale
B	Atto a rogito del Notaio BOGGIA Francesco, repertorio n. 96891/11342 in data 17 luglio 2002
C	Visure catastali afferenti al bene immobile osservato
D	Visure di pubblicità immobiliare correlate al bene immobile osservato
E	Copia certificato di destinazione urbanistica

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO - 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA - 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - n. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVECSGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVECSGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **MSUXCR1**

Spett.le

**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ'
COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**
Via L. Flandesio n. 52
13040 - SALUGGIA

Alla cortese attenzione
Del Commissario Liquidatore



In attuazione dell'incarico conferito in data 20 febbraio 2023 –come in appresso richiamato-, si espone quanto segue:

1. Identità del committente

L'incarico è stato conferito al Professionista scrivente, dal Signor
CUTTANO Matteo nato a Troia (FG) il 30 marzo 1962, Codice Fiscale: CTT MTT 62C30 L447U,
non in proprio, ma quale Commissario Liquidatore della società

**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Con sede legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52, Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057 e presso il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI al n. VC-132773
Nominato con Provvedimento emesso dal Ministero dello Sviluppo Economico emanato in data 18 novembre 2019 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 286 del 6 dicembre 2019.

2. Destinatari dell'elaborato

Il presente elaborato è destinato al Commissario Liquidatore della società richiamata al precedente punto 1., per l'esecuzione di quanto ex lege imposto alla Procedura.

3. Oggetto dell'incarico

La società in indirizzo in data 20 febbraio 2023 ha conferito incarico allo scrivente, ai fini del rilascio di VALUTAZIONE del valore patrimoniale del TERRENO AGRICOLO sito in Saluggia (VC), annotato in seno al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITÀ'	CLASSE	ha-are-ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
19	158		SEMINATIVO IRRIGUO	03	4870	34,96	35,21

4. Finalità dell'incarico

L'incarico come sopra conferito è propedeutico alle procedure di realizzazione dell'attivo patrimoniale acquisito dalla Procedura anzi richiamata.

Il presente elaborato è pertanto a supporto di quanto appena scritto.

5. Eventuali restrizioni nello svolgimento dell'incarico dipendenti da legge o da contratto;

Lo scrivente, in relazione all'oggetto non ha rilevato restrizioni di sorta dipendenti da disposizioni di Legge.

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESC/GC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESC/GC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **M5UXCR1**

Il committente, non ha evidenziato informative contrattuali di sorta che potessero imporre restrizioni allo svolgimento dell'incarico come sopra conferito.

6. Data di riferimento

L'incarico cui al punto 1., decorre dal 20 febbraio 2023 i cui dati e considerazioni qui espresse, sono riferiti alla data del **15 giugno 2023** ed aggiornati a tutto il 5 febbraio 2024.

7. Valuta funzionale e oneri di Legge

Al presente elaborato si applica esclusivamente la valuta denominata EURO, pertanto ogni importo che nell'ambito del presente elaborato verrà indicato è da considerarsi espresso in EURO, anche quanto possa essere espresso con il prefisso od il suffisso simbolicamente rappresentato come segue: "€"

Ogni importo riportato nel presente elaborato, è da considerare sempre completo del suffisso: "oltre oneri e/o imposte ex lege previsti".

8. Identità dell'esecutore del documento

Il Professionista investito dell'esecuzione del presente elaborato, è

CACCAMO Francesco, nato a Torino il 19 novembre 1961 ed ivi domiciliato in Torino – Via Carlo Alberto n. 36, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino - Sezione A – n. 879, Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Torino, Revisore Legale iscritto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ragioneria Generale dello Stato - Registro dei Revisori Legali - n. 109808

9. Attestazione competenza ed esperienza professionale dell'esecutore del documento

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta la propria competenza ed esperienza professionale per l'esecuzione del presente elaborato, potendo godere di circa 37 anni di esperienza maturata nell'esercizio dell'attività professionale quale iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino, circa 31 anni quale Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Torino ed circa 25 anni quale Revisore Legale.

10. Attestazione adesione al Code of Ethical Principles for Professional Valuer emanato dall'International Valuation Standards Council

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta la propria adesione al "Code of Ethical Principles for Professional Valuer" emanato dall'International Valuation Standards Council.

11. Attestazione indipendenza

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta la propria indipendenza funzionale e/o gerarchica dal committente ovvero da qualsivoglia ente ad esso correlato.

12. Dichiarazione della presenza potenziali conflitti diretti o indiretti da parte dell'esperto

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente, documento, con la sottoscrizione in appresso estesa attesta l'assenza e l'inesistenza di conflitti diretti o indiretti con il committente ovvero da qualsivoglia ente ad esso correlato e non agisce quale consulente di parte.

13. Ricorso ad altri specialisti ausiliari e dichiarazione assenza ragioni per dubitare di credibilità e affidabilità della base informativa utilizzata dallo specialista, lavoro da questi svolto e risultati ottenuti

Per l'esecuzione dell'incarico, al fine di poter fornire una rappresentazione il più aderente possibile alla consistenza dei beni oggetto del presente elaborato, è stato fatto ricorso al lavoro formato da altri specialisti del settore immobiliare, specificatamente Ingegneri, iscritti all'Ordine Professionale della Provincia di Torino, rispetto ai quali non vi sono ragioni per dubitare di credibilità e affidabilità della base informativa rilasciata ad hoc, compresi i risultati ottenuti ed utilizzati dallo scrivente.

14. Attestazione adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)

Il Professionista sopra identificato, esecutore del presente documento, con la sottoscrizione in appresso estesa, attesta la propria adesione ai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DG/VE/SCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DG/VE/SCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **M5UXCR1**

15. Natura dell'elaborato:

Per completezza informativa del destinatario, si evidenziano le definizioni delle varie tipologie di valutazione, e precisamente:

VALUTAZIONE attiene ad un documento che contiene un giudizio sul valore di un'attività (azienda, partecipazione, strumento finanziario, bene reale, bene immateriale) o una passività, ed è fondato sullo svolgimento completo del processo valutativo che si sviluppa attraverso le fasi della formazione ed apprezzamento della base informativa, dell'applicazione dell'analisi fondamentale, della selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione, dell'apprezzamento dei principali fattori di rischio e della costruzione di una razionale sintesi valutativa;

PARERE VALUTATIVO è un documento che contiene lo svolgimento controllato con la diligenza richiesta dal committente e dalla natura del compito, di addivenire alla formazione di una parte soltanto del processo finalizzato alla valutazione, alla quale l'esperto limita la propria responsabilità professionale;

PARERE DI CONGRUITÀ attiene ad un documento che si conclude con un giudizio su un risultato già comunicato all'esperto (anche riferito all'esito del lavoro di un altro soggetto), generalmente costituito da un prezzo o da un rapporto di scambio.

CALCOLO VALUTATIVO è un documento che riporta il risultato del processo valutativo che non presuppone fine di valore, ma solo il calcolo del valore di un'attività o passività sulla base di formule predefinite e/o predefiniti;

REVISIONE DI UNA VALUTAZIONE E' un documento che consiste nell'esame critico eseguito da parte di un esperto diverso da quello che è stato l'autore della valutazione, del parere valutativo, del parere di congruità. I principi ai quali si conforma revisione di una valutazione, sono quelli di volta in volta afferente oggetto medesimo.

In conseguenza dell'incarico ricevuto e per le finalità dichiarate dal committente, il presente elaborato assume la natura di VALUTAZIONE, come sopra definito.

16. Prospettiva di valutazione

Quanto nel prosieguo contenuto nell'ambito del presente elaborato, assume la prospettiva di valutazione applicata ai fini della cessione a terzi dei beni oggetto dell'incarico.
Conseguentemente il presente elaborato esclude qualsiasi elemento di "valore speciale" e specifico del soggetto che detiene, usa e/o controlla il cespite oggetto delle considerazioni in questa sede riportate.

17. Configurazione di valore adottata

Le definizioni delle varie tipologie di configurazione di valore, come declinati dai Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), sono le seguenti:

VALORE DI MERCATO E' il prezzo al quale verosimilmente un'attività reale o finanziaria ovvero una passività potrebbero essere negoziati, alla data di riferimento, dopo un periodo appropriato di commercializzazione fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o vendere).

VALORE DI INVESTIMENTO Esprime i benefici offerti da un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale), al soggetto che la detiene o che potrà detenerla in futuro, con finalità operative o ad uno scopo di investimento.

VALORE NEGOZIALE Trattasi del valore equitativo di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale), ed esprime il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata alla data di riferimento tra due o più specifici soggetti identificati, correttamente informati e concretamente interessati, bilanciando il nuovo modo equo rispettivi interessi.

VALORE CONVENZIONALE Discende dall'applicazione di criteri specifici e/o particolari che sono stati fissati per la sua determinazione dalla legge o regolamenti o da principi contabili. La correttezza di tale valore discende esclusivamente dalla puntuale applicazione dei medesimi.

VALORE DI SMOBILIZZO È un prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento.

In conseguenza dell'incarico ricevuto e per le finalità dichiarate dal committente, il presente elaborato andrà ad esprimere un VALORE DI MERCATO, come sopra definito.

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO - 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA - 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG/VES/CGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG/VES/CGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

18. Responsabilità

Responsabilità del soggetto conferente l'incarico

Il soggetto conferente l'incarico è responsabile della formazione e redazione delle informazioni fornite all'esecutore dell'incarico stesso, oltreché di quella parte di ulteriori informazioni che ha ritenuto necessaria al fine di consentire la formazione e redazione di documenti informativi e/o informazioni, che non contengano errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Responsabilità del Professionista incaricato

E' responsabilità del Professionista incaricato esprimere quanto rientrando nell'oggetto dell'incarico richiamato al punto 3., le cui attività a ciò finalizzate sono state svolte in conformità ai principi di valutazione e di revisione vigenti, in applicazione dei Principi Italiani di Valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV).

Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento dell'attività richiesta, al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il parere espresso non contenga errori significativi.

L'incarico conferito non impone al Professionista incaricato l'espressione di un giudizio sull'osservanza della legge, seppur per le finalità in discorso ciò si è reso necessario.

La **VALUTAZIONE** richiesta comprende solo considerazioni in ordine al valore patrimoniale dei beni in discorso, esposti a **VALORE DI MERCATO**..

19. Analisi della base informativa e/o eventuali limitazioni considerate

IL Professionista incaricato, ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare la presente **VALUTAZIONE**.

Il Professionista incaricato, in proprio, ha provveduto a disporre e/o acquisire direttamente la seguente documentazione:

- Copia estratto di mappa catastale e visura catastale correlata, qui unita quale **ALLEGATO A**;
- Atto di provenienza del bene, intervenuto a rogito del Notaio BOGGIA Francesco, repertorio n. 96891/11342 in data 17 luglio 2002, portante compravendita il terreno agricolo in discorso, qui unito quale **ALLEGATO B**;
- Visure catastali estratte telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate, afferenti al bene immobile osservato, aggiornate alla data di riferimento del presente elaborato, vedasi **ALLEGATO C**;
- Visure di pubblicità immobiliare per verifica delle iscrizioni ipotecarie, estratte telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate, correlate al bene immobile osservato, eseguite alla data di riferimento cui al precedente punto 6, vedasi **ALLEGATO D**;
- Copia certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 aprile 2023 dal Comune di Novara, al n. 14/2023, vedasi **ALLEGATO E**.

Per completezza di informazione, si evidenzia che il bene qui osservato non ha obblighi circa l'ottenimento dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE EGERGETICA (A.P.E.) in ultimo prevista dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n. 90.

Peraltro, non opera il diritto di prelazione agraria, ex articolo 8 della Legge 26 maggio 1965 n. 590 ed all'articolo 7 della la Legge 14 agosto 1971, n. 817, rispetto al quale, nel prosieguo meglio se ne esporrà.

20. Scelte metodologiche

Ai fini della determinazione del valore di quanto oggetto del presente incarico, la prassi professionale prevede diverse configurazioni possibili, le cui tre principali sono le seguenti:

- metodiche di mercato;
- metodica di flussi di risultati attesi,
- metodica del costo.

Per quanto attiene alla **METODICA DI MERCATO**, fornisce un'indicazione di valore attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili o identiche, con riferimento le quali siano disponibili indicazioni significative di prezzi recenti.

La **METODOLOGIA DI FLUSSI DI RISULTATI ATTESI**, fornisce un'indicazione del valore basata sulla capacità di un'attività reale o finanziaria di generare flussi di risultato nel futuro, i quali possono essere configurati con differenti criteri.

Relativamente alla **METODICA DEL COSTO**, questa fornisce indicazioni in ordine all'onere che dovrebbe essere sostenuto per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con un'altra di utilità equivalente, il cui costo può essere inteso con l'accezione di costo di produzione o riproduzione ovvero quale costo di sostituzione o rimpiazzo.

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61519 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0507626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO - AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG VESC GC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG VESC GC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

In conseguenza dell'incarico ricevuto e per le finalità dichiarate dal committente, il presente elaborato andrà ad esprimere un VALORE DI MERCATO, come sopra definito, applicando le METODICHE DI MERCATO e confrontato con la METODICA DEI FLUSSI DI RISULTATI ATTESI.

La scelta dell'applicazione della METODICA DI MERCATO, si basa sul principio di fondo che il mercato fisserà il prezzo dei beni immobili in discorso, allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, secondo il principio di comparazione.

Per le finalità in oggetto inoltre, al solo scopo di rendere una compiuta informazione circa il lavoro svolto, è stata anche applicata la metodica dei RISULTATI ATTESI fondata sul valore di ricavi futuri generati dagli asset immobiliari e nello specifico rappresentati dei canoni di locazione effettivi o stimati, nella sostanza procedendo attraverso la capitalizzazione di un canone di mercato.

21. Descrizione delle operazioni effettuate

Allo scopo, il Professionista scrivente, effettuati gli opportuni accertamenti in loco, ed opportunamente disposti reperti fotografici e filmato, esaminata la documentazione fornita e compiuta ogni opportuna indagine, ha disposto le considerazioni che seguono:

Descrizione del complesso ove ubicato il terreno agricolo

Il bene in oggetto è stato trasferito all'Ente Cooperativo in indirizzo, dalla signora DONATO Aurelia (nata a Saluggia -VC- il 13 dicembre 1931) in data 17 luglio 2002 a rogito del Notaio BOGGIA Francesco, Repertorio n. 96891/11342, registrato a VerCELLI in data 25 luglio 2002 al n. 1154/1V, come riportato nella copia dell'atto di provenienza qui unito quale ALLEGATO B.

Detto bene è ubicato nel Comune di Saluggia (VC), quale terreno agricolo, della superficie in mq. 4870 censito al catasto terreni al foglio 19 particella 158, cui ai seguenti confini:

- ..a sud est con la Strada Provinciale 3
- ..a sud ovest con le particelle 233, 226, 224, 219, 214
- ..a nord ovest con la ferrovia
- ..a nord est con le particelle 575 e 157

Come rappresentati nella mappa catastale qui di seguito riprodotta:



Handwritten signature and initials.

Per completezza di informazione, lo scrivente evidenzia che il bene di cui trattasi, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone e cose.

A beneficio del lettore, qui di seguito si riporta fotografia del sito, così da opportunamente collocare quanto appena scritto:

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO - 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA - 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - n. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: MSUXCR1



Descrizione e consistenza del bene oggetto di valutazione

Il bene oggetto della stima è sito nel Comune di Saluggia (VC), e, in relazione alla descrizione e consistenza, lo scrivente si è rifatto a all'estratto di mappa e alla visura catastale dell'immobile in questione (vedasi **ALLEGATO A** e **ALLEGATO C**), tale che il terreno agricolo qui trattato risulta avere una superficie di mq. 4870 iscritto in seno al Catasto terreni dell'Ufficio Provinciale di Saluggia (VC) come segue:

- Foglio 19
- Particella 158;
- Superficie(mq) 4870;
- Reddito dominicale euro 34.96
- Reddito agrario euro 35.21

Dal punto di vista urbanistico, come riportato in seno al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Saluggia in data 6 aprile 2023 al n. 14/20123 (**ALLEGATO E**) il terreno in oggetto è in "area destinata ad attività agricole" – area Agricola normale,

- ..parte compreso in Fascia di ambientazione stradale e ferroviaria
- ..parte in fascia di rispetto della viabilità ferroviaria
- ..parte in fascia di rispetto stradale

la cui sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica: Tavola PR3 compreso in classe I espressa nel

..Aree a scarsa pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche:

..Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008)"

Per completezza di esposizione, si evidenzia che il Professionista incaricato non ha effettuato prospezioni di sorta sul terreno in discorso, pertanto sarà cura del cessionario valutare le consistenze e/o misurazioni, in superficie, di grandezze geofisiche (per es. la resistività elettrica) dipendenti dalle caratteristiche fisiche delle rocce sottostanti per le valutazioni di interesse.

Lo stato di conservazione e di manutenzione del bene in discorso, seppur risultante inutilizzato da qualche anno, risulta complessivamente in buono stato.

A beneficio del lettore, qui di seguito si riporta fotografia aerea del sito, così da opportunamente collocare quanto appena scritto:

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG VESC GC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG VESC GC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **M5UXCR1**

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120160000962407000, ANNO: 2016, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 09122016

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120170000046841000, ANNO: 2017, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 09062017

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120170000052101000, ANNO 2017, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 09062017

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120170000650028000, ANNO: 2017, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 09112017

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120180000005778000, ANNO: 2018, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 24012018

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120180000028527000, ANNO: 2018, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 24042018

NUMERO DI RUOLO: 356, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 7128, CODICE UFFICIO: 1, DATA ESECUTORIETA: 26112015

NUMERO DI RUOLO: 750, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CVCN20, DATA ESECUTORIETA: 07022018

In base a quanto espresso nell'atto di provenienza anzi richiamato (**ALLEGATO B**), non risultano previste servitù di sorta.

In merito alla situazione edilizia

Il bene in discorso non ha caratteristiche annotabili in tal senso.

Dal sopralluogo e dai reperti fotografici, come anzi riportati, non risultano fabbricati e/o cespiti immobiliari sul terreno in discorso.

Si evidenzia che il Professionista incaricato per la formazione del presente elaborato non ha eseguito verifiche di sorta circa eventuali possibilità di "nuovo intervento" sul bene qui trattato.

In merito alla prelazione agraria

Per quanto concerne all'argomento cui al titolo, in base all'ultimo periodo contenuto in seno all'articolo 8 della Legge 26 maggio 1965 n. 590 -per il caso-, la prelazione non è applicabile in quanto l'Ente cooperativo in indirizzo è soggetto sottoposto a procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Precisato quanto appena scritto, per completezza di informazione, in relazione alle previsioni contenute in seno all'articolo 8 della Legge 26 maggio 1965 n. 590 ed all'articolo 7 della la Legge 14 agosto 1971, n. 817 è previsto diritto di prelazione in favore

...del coltivatore diretto che conduce in affitto il terreno da almeno due anni

...in assenza di affitto a coltivatore diretto, ai proprietari di terreni confinanti che rivestano la qualifica di coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

Per il caso il terreno agricolo in discorso non risulta condotto in affitto, esistendo, necessariamente, proprietari di terreni confinanti alle coerenze sopra richiamate.

Dal che, qualora di interesse, a cura e carico dell'Ente Cooperativo in indirizzo, potrà comunque procedere a notificare ai proprietari dei terreni confinanti la volontà e/o proposta di vendita, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, trasmettendo gli atti del caso a tutti i soggetti di seguito elencati (o loro aventi causa), ai quali dovranno essere quanto meno precisati il prezzo e/o altre condizioni stabilite per la cessione.

I rispettivi titolari del diritto di prelazione cui al titolo, qualora intenderanno esercitarlo, dovranno procedere entro e non oltre il termine di 30 giorni decorrenti dal momento dell'avvenuta notifica di cui sopra.

L'eventuale esercente il diritto spettantegli, dovrà notificare all'Ente cooperativo la propria volontà e procedere al versamento del prezzo entro il termine di sei mesi decorrenti dalla data della notifica iniziale (salvo che non sia diversamente pattuito).

Ciò stante, i soggetti operanti alle coerenze del terreno in discorso (od aventi causa), risultano essere i seguenti:

Particella 157 SOCIETA' AGRICOLA LA MADONNINA SRL PI 01378120057

Particella 575 S.R.L. ZOO Agricola Aleramo;

Particella 214, 219, 224 Boggio Carlo - Boggio Alessandro;

Particella 224 IMMOBILIARE C & G S.A.S. DI CAGLIOTI GIUSEPPE VINCENZO E C. PI 07616430018

Particella 233 Comune di Saluggia.

Per quanto concerne invece la previsione contenuta nell'articolo 10, comma 1 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, dalle verifiche fatte in seno agli uffici comunali, risulterebbe che il terreno non sia stato percorso da fuoco e abbia non vincoli per ciò posti dall'Amministrazione comunale.

In merito alla quotazione del mercato immobiliare

TORINO

36, VIA CARLO ALBERTO - 10123
+39-011-5173335 R.A.

TELECOPIER: +39-011-5170096

Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA

9, VIA BERNA - 00144
+39-06-5203426 R.A.

TELECOPIER: +39-06-52201269

Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - N. 879

REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO

CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA

COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE VI

ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DGVESCGC - DIVISIONE II

FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1



US/a
[Handwritten signature]

In merito alla provenienza

Come già espresso, il bene immobile qui trattato, è pervenuto alla COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, in data 17 luglio 2002 a rogito del Notaio BOGGIA Francesco Repertorio n. 96891/11342, registrato a Vercelli in data 25 luglio 2002 al n. 1154/IV, come riportato nella copia dell'atto di provenienza qui unito quale **ALLEGATO B**, non risulta esser parte di condominio.

A seguito di ispezione ipotecaria telematica (**ALLEGATO D**) aggiornata alla data del 5 febbraio 2024, il Professionista incaricato ha rilevato l'esistenza di pregiudizio presente in seno alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli annotato sul bene in discorso, per iscrizione ipotecaria - Registro generale n. 7581 - Registro particolare n. 865 - Presentazione n. 58 del 09 ottobre 2019 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Via Giuseppe Grezar, 14 – Roma - Codice fiscale: 13756881002, correlatamente ai seguenti atti impositivi:

- NUMERO DI RUOLO: 201, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE UFFICIO: TLG , DATA ESECUTORIETA: 31072015
- NUMERO DI RUOLO: 253, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE UFFICIO: TLQ , DATA ESECUTORIETA: 01102015
- NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE UFFICIO: TNL , DATA ESECUTORIETA: 16082016
- NUMERO DI RUOLO: 10, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE UFFICIO: TSY , DATA ESECUTORIETA: 06122016
- NUMERO DI RUOLO: 163, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE UFFICIO: TTK , DATA ESECUTORIETA: 06062016
- NUMERO DI RUOLO: 146, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE UFFICIO: TTK , DATA ESECUTORIETA: 27042017
- NUMERO DI RUOLO: 193, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE UFFICIO: TTK , DATA ESECUTORIETA: 12062018
- NUMERO DI RUOLO: 274, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE UFFICIO: TTZ , DATA ESECUTORIETA: 16102014
- NUMERO DI RUOLO: 250090, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE UFFICIO: TTZ , DATA ESECUTORIETA: 06022014
- NUMERO DI RUOLO: 204, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE UFFICIO: TTZ , DATA ESECUTORIETA: 04082016
- NUMERO DI RUOLO: 550045, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE UFFICIO: TTZ , DATA ESECUTORIETA: 20072016
- NUMERO DI RUOLO: 250012, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE UFFICIO: TTZ , DATA ESECUTORIETA: 02122016
- NUMERO DI RUOLO: 250082, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE UFFICIO: TTZ , DATA ESECUTORIETA: 02032018
- NUMERO DI RUOLO: 700, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE UFFICIO: 890000, DATA ESECUTORIETA: 24112008

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **MSUXCR1**

Le quotazioni immobiliari riferite a beni aventi caratteristiche analoghe a quanto qui trattato, assumono diverse connotazioni se si analizza l'operato dei maggiori operatori di mercato, rispetto alle consistenze elaborate dal sistema OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) formate dall'Agenzia delle Entrate.

Atteso che, in aderenza dei criteri ritenuti applicabili al caso, il VALORE DI MERCATO si calcola applicando

..il valore della quotazione (al mq) moltiplicato per i metri quadrati di superficie lorda rettificata,

..il valore unitario da utilizzare si ricava dalla media dei valori unitari noti di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dei beni da stimare,

il Professionista incaricato, al fine di determinare il valore unitario da utilizzare per il calcolo del valore dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) su immobili in zona o in zone similari.

Le informazioni ed i valori così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche in ambito commerciale effettuate fanno ammontare il valore unitario medio per terreni similari nella zona, a 1,30 €/mq.

22. Sintesi dell'elaborato

In conseguenza delle annotazioni tutte sopra effettuate, si esprime la VALUTAZIONE richiesta, esposta a VALORE DI MERCATO (rif. PIV - III.7.1) del terreno agricolo qui trattato, e precisamente:

LIVELLO DI PIANO	TOTALI IN MQ	VALORE A EURO/MQ	VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO AL CESPITE
TERRENO	4.870,00	1,30 €	6.331,00 €

Metodo valutativo alternativo

In applicazione dei dettami contenuti nei richiamati Principi Italiani di Valutazione (PIV), al Professionista incaricato spetta inoltre procedere ad esprimere la VALUTAZIONE richiesta applicando un metodo alternativo, e -per il caso- la metodica applicata è quella basata sui RISULTATI ATTESI (RIF. PIV - III.7.5),

Acquisito che in seno ai dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituito dall'Agenzia delle Entrate (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) non risultano espressi dati riferiti a "canoni locativi" utilizzabili per tale metodica, il Professionista incaricato ha ritenuto acquisire validi i valori medi richiamati dai principali players del settore immobiliare e dagli studi comunemente leggibili, da ciò rilevando che il valore medio nazionale per la locazione di terreni agricoli, risulta esser pari a € 837,00* (Euro ottocentotrentasette-virgola-zero-zero) all'anno per ettaro e cioè € 0,0837* (Euro zero-virgola-zero-otto-tre-sette) al metro quadrato.

Dal che, applicando la predetta metodica di valutazione previa capitalizzazione di un canone "normalizzato" si può alternativamente addivenire al valore di interesse e con ciò assolvendo all'esecuzione dell'alternativa di cui al titolo.

Per completezza informativa, il Professionista scrivente ritiene evidenziare che, aspetto critico per l'applicazione della presente metodica, è costituito dal fatto che non viene presa puntualmente in considerazione la condizione locativa effettiva dell'immobile oggetto di valutazione e delle condizioni dello specifico segmento di mercato di riferimento.

Dal che, le risultanze derivanti da tale ultima metodologia, sono esprimibili come segue:

ESTREMI CATASTALI	COMUNE	SALUGGIA
	FOGLIO	19
	PARTICELLA	158
	SUBALTERNO	
	QUALITA'	SEMINATIO IRRIGUO
	CLASSE	03
CANONE LOCATIVO MEDIO ANNUO	HA - ARE - CA	00 - 48 - 70
	PER MQ	0,0837000
	SUPERFICIE IN MQ	4870
	MENSILE	33,97
	ANNUALE	407,62
TASSO DI RENDIMENTO MEDIO - SETTORE		6,00%
	VALORE DI MERCATO	6.793,65
	VALORE PARAMETRICO (EURO/MQ)	1,40

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO - 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61519 L219X

ROMA
9, VIA BERNA - 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - n. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA - MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG/VE/SCGC - DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO - DG/VE/SCGC - DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

Rispetto alle determinazioni di cui sopra, per il caso, ai dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituito dall'Agenzia delle Entrate (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) non trattano puntualmente terreni agricoli riferibili al sito di cui in questa sede si esprime.

Il Professionista, per completezza di informazione ritiene evidenziare che le estrazioni eseguite dal predetto archivio di osservazione, esprimono valori medi in € 1,54 al metro quadrato (e cioè pari a complessivi € 7.499,80*).

Pertanto, come anzi leggibile, il risultato prudenziale a cui il Professionista è pervenuto mediante determinazione del VALORE DI MERCATO all'immobile qui considerato, è pressoché simile al risultato ottenuto applicando la metodologia alternativa di cui sopra.

Il tutto, inoltre, diventa verosimile anche rispetto ai valori elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sopra richiamato.

---00*00---

Pertanto, ed infine, alla luce di tutto quanto fin qui riportato, la **VALUTAZIONE** qui disposta dal Professionista scrivente, esprime a **VALORE DI MERCATO**, il valore attribuibile all'intero **TERRENO AGRICOLO** sito in Saluggia (VC), annotato in seno al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA'	CLASSE	ha-are-ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
19	158		SEMINATIVO IRRIGUO	03	4870	34,96	35,21

esistente in capo alla società

**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Con sede legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52, Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057 e presso il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI al n. VC-132773 viene attestato dal Professionista scrivente (ex PIV – III.7.1), sulla base degli elementi acquisiti e degli accertamenti come sopra effettuati, in applicazione del principio di prudenzialità ex lege sancito, per il complessivo importo in € 6.331,00* (Euro seimilatrecentotrentuno-virgola-zero-zero) e comunque un valore commerciale non inferiore a complessivi € 6.300,00* (Euro seimilatrecento-virgola-zero-zero).

---00*00---

23. Destinatari

La VALUTAZIONE qui estesa è redatta per le finalità sopra dichiarate, e non potrà essere utilizzata per altri fini.

Il presente elaborato è riproducibile per le pubblicità legali necessarie alla Procedura e per le finalità della Procedura stessa.

Non è ammessa la copia e/o divulgazione parziale.

=== * ===

Quanto sopra in ossequio al mandato ricevuto, il quale con la formazione della presente relazione, si considera completamente espletato.

Con osservanza.

Torino, li

CACCAMO Francesco

Caccamo Francesco



TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Sede Legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52

Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI n. VC-132773



Handwritten signature and initials, possibly 'CR/loc' and another signature below it.

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO
IN SALUGGIA (VC)**

ALLEGATO A

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61519 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: FCACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – n. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA – CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

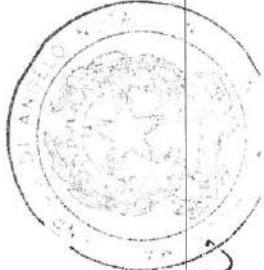


N=23200

E=-14000

1 Particella: 158

Comune: (VC) SALUGGIA
Foglio: 19
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
collo pratica T312770/2023
17-Mar-2023 17:50:23



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Sede Legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52
Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI n. VC-132773

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO
IN SALUGGIA (VC)**

ALLEGATO B

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEG.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA – CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

Repertorio n. 88.861

Raccolta n. 11.342

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemiladue, il giorno *dicisette del mese*
di luglio

17.7.2002

in Vercelli, nel mio studio in viale Garibaldi n. 60, innanzi
a me dott. **FRANCESCO BOGGIA**, Notaio in Vercelli, iscritto nel
Collegio notarile dei distretti di Novara, Vercelli e Casale
Monferrato, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i ri-
chiedenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, espres-
samente rinunciato, sono presenti i signori: _____

DONATO AURELIA, nata a Saluggia il giorno 13 dicembre 1931,
residente a Saluggia, vicolo Montegrappa n.5, pensionata, co-
dice fiscale DNT RLA 31T53 H725Y; _____

- **Costa Paolo** nato a Torino il 26 luglio 1939 e residente a
Coconato, strada Maroero n. 4, imprenditore agricolo, _____
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché Ammini-
stratore Delegato e legale rappresentante della società Coo-
perativa Agricola **VALVERDE Società Cooperativa a responsabi-
lità limitata** con sede in Asti, via XX Settembre n.126, codi-
ce fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese
di Asti 002 453 10057, giusta delibera regolarmente pubblica-
ta a norma di legge. _____

Registrato a

Vercelli il

25-7-2002

1152

14

615,13

615,13

*15/7/02**[Signature]*

I medesimi, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue: _____

= PRIMO = La signora DONATO AURELIA vende alla società "Cooperativa Agricola VALVERDE Società Cooperativa a responsabilità limitata" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile: _____

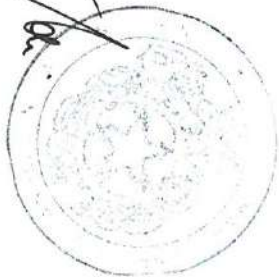
- Appezamento di terreno in Comune di Saluggia, della superficie complessiva a corpo di metri quadrati 4.870 (quattromilaottocentosettanta), confinante con: Ferrovia Torino-Milano, mappali 174, 214, 219, 224, 226, 233 del fol. 19; _____

così censito al Catasto Terreni alla Partita 7147, Foglio 19 mappale 158, SEMIN IRRIG di classe 3 di ettari 0(zero) are 48(quarantotto) centiare 70(settanta) RD.€ 34,96 RA.€ 35,21.

= SECONDO = La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti, a corpo e non a misura. _____

= TERZO = Il possesso passa da oggi alla parte acquirente la quale da oggi ne farà propri i frutti sopportandone i relativi oneri e pesi anche fiscali e tributari. _____

= QUARTO = Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti d'accordo convenuto ed a me dichiarato nella complessiva somma di Euro 5,164,57 (cinquemilacentosessantaquattro vir-



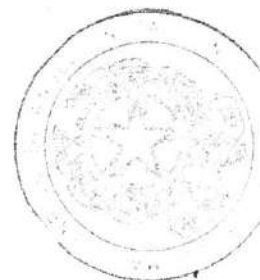
gola cinquantasette) _____

che la parte acquirente dichiara di aver già pagato per intero prima di questo atto alla parte venditrice la quale, nel dichiarare di averlo già riscosso, rilascia alla parte acquirente medesima ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo con dichiarazione di non avere altro a pretendere. _____

= QUINTO = Dichiara e garantisce la parte venditrice di essere piena, assoluta ed esclusiva proprietaria di quanto col presente atto alienato e che sull'immobile in oggetto non gravano pesi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, prestando all'uopo ogni garanzia per i casi di evizione, molestia o turbativa del possesso. _____

Ai sensi dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 la venditrice dichiara e garantisce che quanto alienato ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Saluggia in data 20 marzo 2002, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", dispensatamene la lettura dai componenti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono l'immobile in oggetto. _____

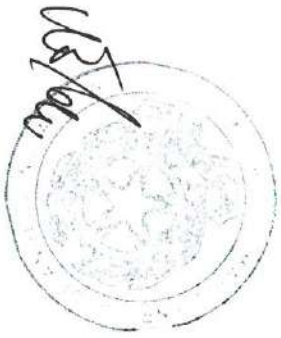
Quanto alla provenienza la venditrice fa riferimento alla successione legittima di Donato Michele deceduto a Saluggia il 21 giugno 1968 (Denuncia n.39/376 registrata a Santhià il 23 settembre 1968 e trascritta a Vercelli il 7 dicembre 1968 al n.4973 di formalità), ed al successivo atto di divisione



U.S./ca

[Handwritten signature]

546



[Handwritten signature]

per Notaio Bologna in data 28 febbraio 1974 Rep.n.32185/11647
trascritto a Vercelli il 23 marzo 1974 al n.1764.

= SESTO = Le parti rinunziano espressamente a qualsiasi
iscrizione di ipoteca legale.

= SETTIMO = Ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151 DONATO
AURELIA dichiara di essere coniugata in regime di separazione
dei beni --- e di avere comunque la piena e libera disponi-
bilità di quanto alienato poichè trattasi di bene personale,
pervenutole in virtù della innanzi citata successione.

= OTTAVO = Le spese del presente atto e sue conseguenziali
sono a carico della parte acquirente.

Conservatoria delle Ipoteche
di VERCELLI
Catasto scritta addi
6/8/2002
n° 7726 d'ordine
n° 5541 cartella
costo € 82,63

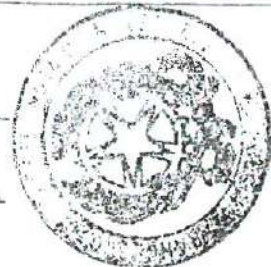
SPECIFICA
- Originale

bolli €10,33
carta no. 411,00
notarile € 0,70
dillo € 4,00
n° 411,00
no. 326,00
no. 6,00
no. 48,00
- come valore € 16,00
TOTALE € 772,63

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho
dato lettura alle parti che, da me interpellate, lo approva-
no. Scritto in parte da me ed in parte dattiloscritto da per-
sona di mia fiducia, su 3 (tre) facciate intere e parte della
quarta di 1 (un) foglio.

Donato Aurelia
Paolo Costa

[Handwritten signature]



**COMUNE DI SALUGGIA**

Piazza Municipio 15 - C.A.P. 13040

Codice Fiscale 84501250025 - Partita IVA 00397790023 - Tel. 0161 / 480112 - Fax 0161 / 480202

N.	23/02
del	20/03/2002

UFFICIO TECNICO
SERVIZIO TECNICO-URBANISTICO

Prot. n. 1917

P/02

del 18 APR. 2002

€ 2066

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 18, legge 28.2.1985 n°47 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO URBANISTICO

- Vista la richiesta pervenuta il 15/03/2002, prot. n. 1917, prodotta dal Sig. **COSTA PAOLO**, nato a **Torino IL 26/07/1939**, residente in **Cocconato (AT) Strada Maroero n.4**, in merito alla destinazione urbanistica del terreno sito in questo Comune e distinto al N.C.T. e nella relativa mappa al **Foglio 19 mappale n.158**;
- Vista la Legge 28.2.1985 n°47 e s.m.i.;
- Vista la variante generale al P.R.G.C. (di seguito indicata con la dicitura Variante al P.R.G.C.) adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 29/05/95, successivamente rettificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 30/04/96 ed integrata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 47 in data 20/06/97 e n. 24 in data 22/04/99 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale 30/10/2000, n. 3-1167;
- Visto il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (di seguito indicato con la sigla P.S.F.F.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po, approvato in via definitiva con D.P.C.M. del 24.7.1998;
- Visto il Piano di Assestamento Idrogeologico (di seguito indicato con la sigla P.A.I.) adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 1/99 in data 11/05/1999 in Attuazione del P.S.F.F.;
- Visto il Piano d'Area (di seguito indicato con la sigla P.d.A.) del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po - Area Stralcio della Dora Baltea - adottato con Verbale di deliberazione del Consiglio Direttivo dell'Ente di Gestione del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po Tratto Torinese n°34/99 del 29.7.1999;

CERTIFICA

1. che, alla data odierna, la destinazione urbanistica del terreno distinto al N.C.T. e nella relativa mappa al **Foglio 19 mappale n. 158** risulta essere **"AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO"**, art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G.C., ed inoltre lo stesso risulta inserito nella fascia di rispetto per strade di tipo "C" - "Strada Provinciale Saluggia-Tronzano V.se" - di cui all'art.19 **"FASCE ED AREE DI RISPETTO"** delle Norme Tecniche di Attuazione e all'elaborato n.P2 "Territorio extraurbano-Usi e vincoli" scala 1:5000 della Variante al P.R.G.C., nonché prevista dall'art.26 del D.P.R. 16/12/1992 n.495, così come modificato dal D.P.R. 16/09/96 n.610 (strada di tipo C) fascia di rispetto di mt.30 e altresì soggetto alla fascia di rispetto della ferrovia "Torino - Milano" di cui all'art.19 "Fasce ed aree di rispetto" delle Norme Tecniche di Attuazione e all'elaborato n.P2 "Territorio extraurbano-Usi e vincoli" scala 1:5000 della Variante al P.R.G.C.

Gli articoli sopracitati recitano, nelle parti interessate, testualmente:

"ART. 19 - FASCE E AREE DI RISPETTO"

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extraurbana, alle ferrovie ai cimiteri, alle industrie, agli impianti ed attività nocive ed inquinamenti, sono individuate ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77.

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente sulle tavole di Piano della scala 1:5000 e/o previste dalla pianificazione comunale (P.S.F.F.).

Sono comunque fatte salve le risultanze degli studi idrogeologici allegati al Piano con particolare riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati deve essere osservata una adeguata fascia di rispetto, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti, non inferiori ai valori definiti all'art. 27 - 1°, 2°, 3° comma, della L.R. N. 56 del 5/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, nel D.M. N. 1444 del 2/04/1968 e nel D.P.R. N. 147 del 26/04/1993

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie, previste dal Piano Regolatore e, fermi restando i divieti di cui al D.P.R. 11.7.80 n.753, non sono ammesse nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi: M.D., M.S., R.C., R.E.

....omissis....

"ART. 33 - AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO"

Le aree di nuovo impianto destinate a insediamenti artigianali ed industriali, sono ubicate ed organizzate al fine di garantire:

- 1) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- 2) idonei collegamenti e trasporti ad adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Pertanto gli interventi diretti sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, il cui perimetro è graficamente individuato nelle tavole P3 in scala 1:2000.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature a supporto degli insediamenti nella quantità definita dall'art. 21 punto 1-2) della L.R. n. 56/77 e S.M.I.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- a) servizi industriali e artigianali;
- b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
- c) depositi e magazzini;
- d) una sola abitazione di S.U. massima di mq. 120 per ciascun impianto con superficie utile inferiore a mq. 250 e di mq. 250 per ciascun impianto con superficie utile superiore a mq. 250.

Detta zona è inoltre soggetta a formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ed è individuata nelle tavole di piano con il simbolo SUE 19 avente i seguenti valori dimensionali e modalità di intervento:

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DI PIANO	SUE 19
OBIETTIVI URBANISTICI	Mettere a disposizione aree per attività industriali ed artigianali sull'asse viario di congiunzione tra Saluggia e Sant'Antonino
TIPI DI INTERVENTO	N.I.
USI DEL TERRITORIO E VALORI DIMENSIONALI	- S.t. = mq. 55.270 - Destinazione produttiva di nuovo impianto - U.t. = 40% - R.C. = 40% - H. massima = mt. 10.00 - aree per attrezzature di servizio di cui all'art. 21 punto 1-2) L.R. 56/77 = mq. 11054
MODALITA' DI INTERVENTO	P.I.P.

Il presente certificato, è composto da numero 90 (novanta) righe e conserva la validità di un anno dalla data del rilascio, se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Saluggia, li 20/03/2002



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO T.U.

Geom. Roberto CERESA

Quietanza n. 130
del 08/02/2024



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NOVARA

Certifico io GRIECO Giovanni, Assistente Amministrativo dell'Archivio Notarile di Novara, che la presente copia in formato digitale è conforme all'originale documento su supporto cartaceo conservato in questo Archivio Notarile.

Si rilascia ai sensi dell'art. 22 D. lgs. 7 marzo 2005, n. 8

Consta di numero sei (n. 6) facciate esclusa la presente.

- Allegati omessi per volontà del richiedente: nessun allegato omesso.

Il documento viene firmato con certificato di firma digitale rilasciato dalla CA Postecom con validità fino al 14/11/2024.

Novara, 15 febbraio 2024

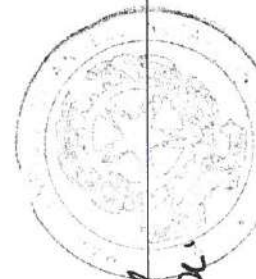
L'assistente Amministrativo

Giovanni GRIECO



US/aw

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Giovanni Grieco'.



**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Sede Legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52

Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057

Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI n. VC-132773

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO
IN SALUGGIA (VC)**

ALLEGATO C

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA – CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1



Ti trovi in: **Riepilogo**

Data: 20/02/2023 10:07:52

Provincia: VERCELLI

Tipo soggetto: Persona giuridica

Ult. Aggiornamento: 20/05/2013

Codice fiscale: 00245310057

Catasto: Terreni

Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di Contact.Center o all'ufficio provinciale di pertinenza.

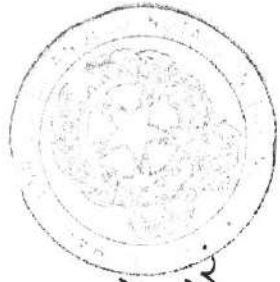
Titolari	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà per 1/1	SALLUGGIA Sez.	19	158		SEMIN IRRIG	03	4870	Euro: 34,96 (*)	Euro: 35,21	

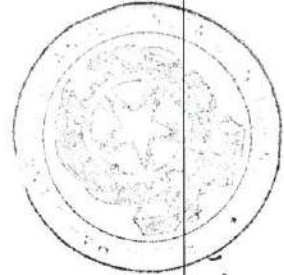
I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Torna ai soggetti](#)

[Torna alle provincie](#)

[Nuova ricerca](#)





**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Sede Legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52

Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057

Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI n. VC-132773

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO
IN SALUGGIA (VC)**

ALLEGATO D

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC.FNC 61519 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGAIMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A – N. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: **MSUXCR1**

Direzione Provinciale di VERCELLI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/02/2024 Ora 08:31:48
Pag. 1 - Fine

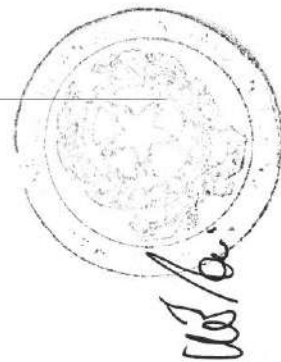
Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T8942 del 05/02/2024

per immobile
Motivazione 0
Richiedente 002453

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SALUGGIA (VC)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 19 - Particella 158
Periodo da ispezionare: dal 17/07/2002 al 05/02/2024
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 17/07/2002 al 05/02/2024



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/06/1998 al 02/02/2024

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 06/08/2002 - Registro Particolare 5541 Registro Generale 7726
Pubblico ufficiale BOGGIA FRANCESCO Repertorio 96891 del 17/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/10/2019 - Registro Particolare 865 Registro Generale 7581
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 815/12119 del 08/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione Telematica

n. T1 4263 del 05/02/2024

Inizio ispezione 05/02/2024 07:56:35

Richiedente 002453

Tassa versata € 5,40

Nota di trascrizione

Registro generale n. 305

Registro particolare n. 263

Presentazione n. 14 del 13/01/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 18/12/2009 Numero di repertorio 113567/15122
Notaio BOGGIA FRANCESCO Codice fiscale BGG FNC 49H09 G596 R
Sede VERCELLI (VC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 100 COMODATO D'USO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H725 - SALUGGIA (VC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 157 Subalterno 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani
Indirizzo FIANDESIO N. civico 52
Piano 1

Immobile n. 2
Comune H725 - SALUGGIA (VC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 157 Subalterno 3
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza -
Indirizzo FIANDESIO N. civico 52

Ispezione Telematica

n. T1 4263 del 05/02/2024
Inizio ispezione 05/02/2024 07:56:35
Richiedente 002453 Tassa versata € 5,40

Nota di trascrizione

Registro generale n. 305
Registro particolare n. 263 Presentazione n. 14 del 13/01/2010

Piano T1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA
Denominazione o ragione sociale COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE - SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA
Sede SALUGGIA (VC)
Codice fiscale 00245310057
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USO
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA
Denominazione o ragione sociale SOCIETA' AGRICOLA LA MADONNINA SRL
Sede SALUGGIA (VC)
Codice fiscale 01378120057
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USO
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA MADONNINA CONSEGNA A TITOLO GRATUITO ALLA VALVERDE PERCHE' SE NE SERVA PER L'USO CONSENTITO PER DESTINAZIONE IL SEGUENTE BENE DEL VALORE COMPLESSIVO DI EURO 410.000: FABBRICATO IN MASSIMA PARTE AD UN PIANO FUORI TERRA AD USO TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI CON RELATIVI LOCALI ACCESSORI E ZONA FRONTE STRADA A DUE PIANI CON UFFICI A PIANO TERRA E ALLOGGIO DI ABITAZIONE PERTINENZIALE E UFFICI A PIANO PRIMO NONCHE' ANNESSA CIRCOSTANTE AREA SCOPERTA PERTINENZIALE, IL TUTTO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA A CORPO DI MQ 22.020 (VENTIDUEMILAVENTI) CONFINANTE NELL'INSIEME CON : MAPPALE 155 DEL FOL. 19, STRADA PROVINCIALE, MAPPALE 158 E 575 DEL FOL.19; CENSITO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO COME RIPORTATO NEL QUADRO B E INDICATO IN MAPPA TERRENI AL FOL. 19 MAPPALE 157, QUALE ENTE URBANO DI HA 2.20.20 (ETTARI DUE, ARE VENTI E CENTIARE VENTI. LA VALVERDE SI SERVIRA' DEL BENE SOPRA DESCRITTO, CON LA DOVUTA DILIGENZA, ESCLUSIVAMENTE AL SEGUENTE SCOPO: MACELLAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE CARNI AVICOLE. LA DURATA E' FISSATA IN 15 ANNI CON DECORRENZA DAL 20-06-2009 AL 19-06-2024. ALLA SCADENZA DEL TERMINE CONVENUTO, LA VALVERDE E' TENUTA A RESTITUIRE L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO NELLO STATO IN CUI VIENE ATTUALMENTE CONSEGNA. LA VALVERDE E' COSTITUITA CUSTODE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO ED E' DIRETTAMENTE RESPONSABILE VERSO IL COMODANTE E I TERZI DEI DANNI CAUSATI PER SUA COLPA DA OGNI ABUSO O TRASCURATEZZA NELL'USO DELL'IMMOBILE. LA VALVERDE E' TENUTA A CUSTODIRE E A CONSERVARE L'IMMOBILE CON DILIGENZA

Ispezione Telematica

n. T1 4263 del 05/02/2024

Inizio ispezione 05/02/2024 07:56:35

Richiedente 002453

Tassa versata € 5,40

Nota di trascrizione

Registro generale n. 305

Registro particolare n. 263

Presentazione n. 14 del 13/01/2010

DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA E NON PUO' CONCEDERE A TERZI IL GODIMENTO DELLO STESSO, NEPPURE TEMPORANEO, SIA A TITOLO GRATUITO SIA A TITOLO ONEROSO. LE MIGLIORIE, LE RIPARAZIONI O MODIFICHE ESEGUITE DALLA VALVERDE RESTANO ACQUISITE A LA MADONNINA SENZA OBBLIGO DI COMPENSO, ANCHE SE ESEGUITE CON IL CONSENSO DEL COMODANTE SALVO SEMPRE IL DIRITTO DI QUEST'ULTIMO DI PRETENDERE DAL COMODATARIO IL RIPRISTINO DEI LOCALI NELLO STATO IN CUI QUESTI LI HA RICEVUTI. LA MUTATA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI O L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN CONTRASTO CON LE NORME URBANISTICO-EDILIZIE PRODURRANNO IPSO-JURE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER FATTO E COLPA DEL COMODATARIO. IL SILENZIO O L'ACQUIESCENZA DEL COMODANTE AL MUTAMENTO D'USO PATTUITO, A LAVORI NON AUTORIZZATI, ALLA CESSIONE DEL CONTRATTO, CHE EVENTUALMENTE AVVENGANO, AVRANNO ESCLUSIVAMENTE VALORE DI TOLLERANZA PRIVA DI QUALSIASI EFFETTO A FAVORE DEL COMODATARIO.



Ispezione Telematica

n. T1 7084 del 05/02/2024
Inizio ispezione 05/02/2024 08:21:47
Richiedente 002453 Tassa versata € 5,40

Nota di iscrizione UTC: 2019-10-09T11:10:11.789475+02:00
Registro generale n. 7581
Registro particolare n. 865 Presentazione n. 58 del 09/10/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO
Data 08/10/2019 Numero di repertorio 815/12119
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002
Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 77.263,97 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 154.527,94
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Codice fiscale 137 568 81002
Indirizzo VIA FRANCESCO DONATO, 15 - VERCELLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H725 - SALUGGIA (VC)
Catasto TERRENI
Foglio 19 Particella 158 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 48 are 70 centiare

Ispezione Telematica

	n. T1 7084 del 05/02/2024
	Inizio ispezione 05/02/2024 08:21:47
Richiedente 002453	Tassa versata € 5,40
Nota di iscrizione	UTC: 2019-10-09T11:10:11.789475+02:00
Registro generale n. 7581	
Registro particolare n. 865	Presentazione n. 58 del 09/10/2019

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**
Denominazione o ragione sociale **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**
Sede **ROMA (RM)**
Codice fiscale **13756881002** Domicilio ipotecario eletto **VIA FRANCESCO
DONATO, 15 - VERCELLI**
Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**
Denominazione o ragione sociale **COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE-SOCIETA' AGRICOLA COO**
Sede **SALUGGIA (VC)**
Codice fiscale **00245310057**
Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

UR/BU

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12176201900000026000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11052019 NUMERO DI RUOLO: 201, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLG, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 31072015 NUMERO DI RUOLO: 253, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01102015 NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNL, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16082016 NUMERO DI RUOLO: 10, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TSY, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06122016 NUMERO DI RUOLO: 163, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06062016 NUMERO DI RUOLO: 146, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27042017 NUMERO DI RUOLO: 193, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12062018 NUMERO DI RUOLO: 274, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTZ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16102014 NUMERO DI RUOLO: 250090, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTZ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06022014 NUMERO DI RUOLO: 204, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTZ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04082016 NUMERO DI RUOLO: 550045, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE

Ispezione Telematica

n. T1 7084 del 05/02/2024

Inizio ispezione 05/02/2024 08:21:47

Tassa versata € 5,40

Richiedente 002453

Nota di iscrizione

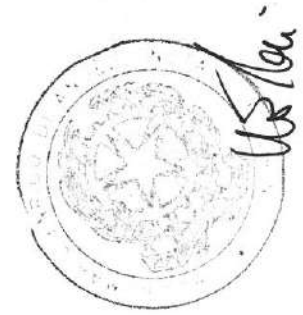
UTC: 2019-10-09T11:10:11.789475+02:00

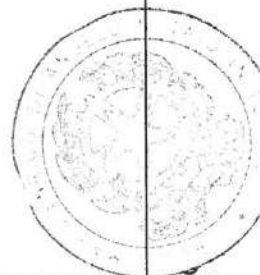
Registro generale n. 7581

Registro particolare n. 865

Presentazione n. 58 del 09/10/2019

UFFICIO: TTZ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20072016 NUMERO DI RUOLO: 250012, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTZ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02122016 NUMERO DI RUOLO: 250082, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTZ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02032018 NUMERO DI RUOLO: 700, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112008 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120160000962407000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120170000046841000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120170000052101000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120170000650028000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120180000005778000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42120180000028527000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 890000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042018 NUMERO DI RUOLO: 356, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 7128, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 26112015 NUMERO DI RUOLO: 750, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CVCN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07022018





**COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE – SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA IN LIQUIDAZIONE
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

Sede Legale in Saluggia (VC) – Via L. Flandesio n. 52

Iscritta presso il Registro delle Imprese di BIELLA e VERCELLI al Codice Fiscale n. 00245310057

Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) di BIELLA e VERCELLI n. VC-132773

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO
IN SALUGGIA (VC)**

ALLEGATO E

TORINO
36, VIA CARLO ALBERTO – 10123
+39-011-5173335 R.A.
TELECOPIER: +39-011-5170096
Codice Fiscale: CCC FNC 61S19 L219X

ROMA
9, VIA BERNA – 00144
+39-06-5203426 R.A.
TELECOPIER: +39-06-52201269
Partita I.V.A.: 0509626 001 2

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: F.CACCAMO@ODCEC.TORINO.LEGALMAIL.IT
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI DI TORINO - SEZIONE A - n. 879
REVISORE LEGALE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO AL N. 109808
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
CONSULENTE PER LA QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA ITALIANA – MERCATO AIM ITALIA
COMMISSARIO LIQUIDATORE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE VI
ESPERTO IN MATERIA DI INCARICHI ISPETTIVI PRESSO SOCIETÀ FIDUCIARIE E DI REVISIONE ISCRITTO PRESSO IL MINISTERO DELLO SVILUPPO – DGVESCGC – DIVISIONE II
FATTURAZIONE ELETTRONICA - CODICE IDENTIFICATIVO: M5UXCR1

N. 14/2023

Del 06/04/2023



DIRITTI DI SEGRETERIA

CODICE IUV N°

0552000000041323

IN DATA 21/03/2023

IMPORTO € 25,00

COMUNE DI SALUGGIA

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di VERCELLI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 30 - D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.

Identificativo valore bollato n. 01220322442827

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO URBANISTICO

- Vista la richiesta pervenuta in data 22/03/2023 – prot. n. 2023/02880 prodotta dal Sig. **Cuttano Matteo** nato a TROIA il 30/03/1962 codice fiscale **CTMTT62C30L447U**, residente in TROIA, Piazza Tricarico n. 8, in qualità di legale rappresentante della Ditta **COOPERATIVA AGRICOLA VALVERDE** con sede legale in SALUGGIA, Via L. Fiandesio 52 Codice fiscale/P.IVA **00245310057** in merito alla certificazione della destinazione urbanistica del terreno sito in questo Comune e distinto al N.C.T. e nella relativa mappa al **Foglio n. 19 mappale n.158**;
- Visto l'art. **30 del D.P.R. 380/01** e s.m.i.;
- Visto l'art. **49 del vigente Regolamento Edilizio Comunale** approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27.09.2018;
- Vista la **Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale** adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 19/07/2014, successivamente integrata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 25.09.2014 e n. 33 del 23.10.2014 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-2813 del 18.01.2016, subordinatamente alle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte e di cui all'Allegato A, successivamente pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 4 del 28.01.2016;
- Vista la **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2017 del 09.03.2017** "PRGC vigente – Correzione cartografica ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. A) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii." e relativi atti;
- Vista la **Variante Parziale n. 01/2018 al P.R.G.C. vigente di cui all'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.** approvata con Deliberazione del C.C. n. 31 del 27/09/2018 e relativi atti;
- Vista la **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/2019 del 18/02/2019** "Individuazione edificio ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera H bis) della Legge Regionale n. 56/77 e ss.mm.ii. per l'applicazione della L.R. 16/2018 e s.m.i – Tab.B – art.21 bis, e approvazione perimetrazione area da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera E) della già citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii." e relativi atti;

CERTIFICA

alla data odierna, la destinazione urbanistica del sottodescritto terreno:

Foglio. n. 19 mappale n. 158:

- inserito in "**Area destinata ad attività agricole**" - Area Agricola Normale
- parte compreso in **Fascia di ambientazione stradale e ferroviaria**
- parte in **fascia di rispetto della viabilità ferroviaria**
- parte in **fascia di rispetto stradale**
- **Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica**- Tav PR3- „compreso in **classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica** "Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche: Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008)"

Il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (art. 15 l. 183 del 12.11.2011).

Saluggia, lì 06/04/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO URBANISTICA

Geom. Ombretta PEROLIO

Il presente documento è sottoscritto, omettendo la firma digitale olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi artt. 20 e 21 del D.Lgs 82/2005 che attribuisce pieno valore probatorio.



Protocollo numero 3468 del 06/04/2023

ALLEGATI: ESTRATTO NORMATIVA P.R.G.C. VIGENTE

Art. 58

Infrastrutture viabilistiche

- 58.01 *Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e le piste ciclabili; generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del PRG, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.*
- 58.02 *Le strade disegnate nelle tavole di piano come strade in progetto hanno una larghezza pari a m 10,50 (marciapiedi compresi). Le altre strade che i S.U.E con destinazione residenziale prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 9,50 (marciapiedi compresi). Le strade che i S.U.E con destinazione produttiva prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 10,50 (marciapiedi compresi). Il comune può comunque richiedere diverse sezioni stradali, ma non inferiori a quelle sopra indicate, per esigenze di pubblica utilità (raccordo viabilità esistente, realizzazione di percorsi non veicolari, maggiore importanza dell'asse stradale, ecc.).*
- 58.03 *Nel progetto delle OOUU in attuazione dei S.U.E. è necessario prevedere la segnaletica orizzontale e verticale delle strade e le isole ecologiche. La loro localizzazione, il numero e l'inserimento ambientale deve essere concordato con gli uffici comunali.*
- 58.04 *Le fasce di rispetto sono evidenziate nelle Tavole IV1, OP1a, OP1b; tali fasce, sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo e comunque nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 commi 1, 2, 3 della L.R. 56/77.*
- Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica.*
- Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.*
- 58.05 *Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo Art. 59, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.*
- 58.06 *Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, è inoltre consentito l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U5/3).*
- Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale e ferroviaria di cui al successivo Art. 59, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti) di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza al perimetro degli impianti.*
- 58.07 *Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.*
- 58.08 *All'interno del centro abitato, per le strade di larghezza inferiore a metri 6, la distanza di una nuova recinzione dalla mezzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 3, per le strade con ampiezza da metri 6 a metri 8 compresi la distanza di una nuova recinzione dalla mezzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 5, per le strade con ampiezza superiore a metri 8 la distanza di una nuova recinzione dalla mezzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 6. In deroga all'interno di tali fasce è consentito l'allineamento con il filo delle recinzioni esistenti fermo restando che nei casi di diversi fili esistenti viene considerato quello a maggior distanza dalla mezzeria stradale.*
- 58.09 *Ai sensi del DPR 16.12.1996, n. 495, per motivi di sicurezza della circolazione, fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano pari a metri 3 per le strade di tipo C (extraurbana secondaria) ed F (locale).*

Art. 59

Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

- 59.01 *Al fine della qualificazione del paesaggio e dell'abbattimento dell'inquinamento chimico ed acustico dovuto al traffico motorizzato, prevalentemente lungo i tratti della rete principale stradale ed in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel territorio extraurbano, il PRG individua una zona, in tutto o in parte compresa nelle fasce di rispetto di cui al precedente Artt. 57 e 58, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.*
- 59.02 *Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali.*

Le fasce di ambientazione sono individuate nelle Tavole PR1a, PR1b, OP1a, OP1b.

- 59.03 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:
- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle alberature con esemplari della stessa specie o di specie affine ed autoctona;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e, in ogni caso, mediante l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone;
 - la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate indicativamente con essenza latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive e, in ogni caso, mediante l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
 - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle aree precedenti; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti.
- 59.04 Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali e ferroviarie o nei progetti di intervento su quelle esistenti le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma 58.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA) da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera. Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione. Fatto salvo il caso di evidente e motivata impossibilità, da esporsi esaurientemente all'interno del PIA, dovranno essere garantiti gli indici ecologici $A = 100$ alberi/ha e $Ar = 200$ arbusti/ha.
- 59.05 Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

Art. 66

Norme generali

- 66.01 I Territori agricoli comprendono le zone relative ai Terreni agricoli, ed ai Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato.
- 66.02 In tutti i Territori agricoli, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come terreni o Territori agricoli di qualunque tipo.
- 66.03 Nei Territori agricoli, ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e delle risorgive.
- 66.04 Per l'applicazione delle Norme dei Territori agricoli si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione attestata la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti Norme. La realizzazione degli impianti con destinazione d'uso U6/4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 66.05 Nei Territori agricoli, il rilascio della concessione per nuovi fabbricati di abitazione e per interventi con aumenti di Sul ad uso abitativo U6/1 è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo, ex Ln 153/75 e Lr 63/78, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo (uso U6/1).
- 66.07 Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo. L'amministrazione Comunale può ammettere l'intervento con riduzione della distanza dalla strada fino all'allineamento sul fronte della stessa nei casi in cui ciò non arrechi pregiudizio all'ampliamento della strada esistente o prevista dal Piano.
- 66.08 In tutti i Territori agricoli è sempre ammesso, compatibilmente con la disciplina di zona sugli interventi edilizi, l'uso U6/5 - Strutture agrituristiche, come disciplinato dalle norme vigenti in materia.
- 66.09 In tutti i Territori agricoli sono sottoposti a tutela i filari di alberi lungo la viabilità campestre.

Art. 67

Terreni agricoli (normali)

- 67.01 Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della Lur 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di PRG. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso procedure di cui agli Artt. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola i terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es: depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma

7 Art. 17 della Lur 56/77 e s.m.

67.02 I Terreni agricoli comprendono i suoli agricoli individuati nelle Tavole PR1a, PR1b, OP1a, OP1b non diversamente definiti dalle presenti Norme e non rientranti tra quelli normati al successivo Art. 68. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

67.03 In queste zone, le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi commi, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola.

Il permesso di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, è rilasciato unicamente a:

- imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'Art. 1 del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'Art. 2 della legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto;
- soggetti di cui al 3° e 4° comma, Art. 25 Lur 56/77 e s.m.i. in relazione alle relative limitazioni.

Ai soggetti privati possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriali in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori, quali magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos.

Le nuove costruzioni possono avere le seguenti destinazioni:

- a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali.
Uso corrispondente = U6/1.
- b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali: fienili, depositi, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole ed essiccatoi.
Uso corrispondente = U6/2.
- c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli, ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine e frigoriferi, nonché le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.
Uso corrispondente = U6/3.
- d) gli impianti zootecnici intensivi, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda o producibili in misura inferiore al 25% del totale (in unità foraggiere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.
Uso corrispondente = U6/4.
- e) gli edifici e gli impianti florovivaistici, ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso - dei prodotti, nonché i servizi connessi a tale attività.
Uso corrispondente = U6/6.

67.04 Non è ammessa la collocazione né di nuove abitazioni (U6/1), né di nuove attrezzature (U6/2, U6/3 e U6/4), se non nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale approvato e finanziato ai sensi della vigente legislazione di settore.

67.05 Indici urbanistici - ecologici:

- a) Abitazioni agricole (U6/1)
Con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel Comune di Saluggia e/o nei Comuni contermini entro la distanza massima di 3 km, comprensivi di quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti Norme:
 - $H_{max} = 7,50 \text{ m}$
 - distanza dagli impianti di cui agli Usi U6/3 e U6/4 $> 20 \text{ m}$
 - lotto minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà)
 - gli indici di U_f per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art. 25 della Lur 56/1977, sono:
 - $U_f = 200 \text{ mq/ha}$ per colture protette in serre fisse;
 - $U_f = 170 \text{ mq/ha}$ per colture orticole o floricole specializzate;
 - $U_f = 100 \text{ mq/ha}$ per colture legnose specializzate;
 - $U_f = 70 \text{ mq/ha}$ per terreni a seminativo e a prato;
 - $U_f = 30 \text{ mq/ha}$ per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno.

Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti una sola volta e per una sola abitazione entro il limite di $0,17 \text{ mq/mq}$, con riferimento al fondo su cui insiste l'edificio, e per una S_{ul} massima complessiva di 500 mq .

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola saluggese.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul e fino al conseguimento di una superficie unitaria complessiva non superiore a 200 mq di Sul, indipendente dalla applicazione dei suddetti indici.

b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U6/2, U6/3, U6/4)

- H max = 7,50 m
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 m per U6/2 e U6/3; per U6/4 valgono le normative igienico sanitarie di settore
- Uf = 130 mq/ha
- Sc = 100 mq/ha

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul per U6/2 e U6/3 e del 10% di Sul per U6/4 ed un'altezza massima per la destinazione U6/2 pari a quella massima esistente.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola saluggese.

Le attività zootecniche di nuovo impianto sono sottoposte a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie.

Le nuove aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino debbono essere realizzate ad una distanza superiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano così come definito nella tavola OP2.

Le nuove porcilaie devono disporre di una fascia di rispetto.

Le fasce di rispetto intorno alle porcilaie esistenti sono determinate in 150 m. All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto, con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute in uno studio preliminare, redatto da un esperto agronomo/perito agrario, tenuto conto del regime dei venti e dell'utilizzo di essenze appartenenti alle specie vegetali autoctone esistenti nel territorio comunale.

La previsione di realizzazione della fascia piantumata intorno alle porcilaie, (come sopra descritta) è condizione per il rilascio dei previsti titoli abilitativi per interventi edilizi di restauro, ristrutturazione, ampliamento, nuove costruzioni, ecc.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altre differenti tipologie vengono stabilite fasce di rispetto pari a 100 m nel caso superino un numero di capi bestiame superiore al corrispondente UBA 25 e pari a 50 m con capi bestiame compresi tra 7 e 25 UBA così come determinato dalla tabella A dell'allegato della D.G.R. 12-5250/2002.

In tutte le fasce di rispetto delle attività zootecniche non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali, anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (U6/6)

- Uf = 0,5 mq/mq con un massimo di Sul di 10.000 mq
- H max = 7,50 m

Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti alla data di adozione del presente PRG in qualunque ambito territoriale essi siano inseriti.

67.06 La realizzazione delle recinzioni in area agricola dovrà essere predisposta nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (Art. 26, 4° comma e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DL 3 aprile 1992 n. 285, modificato dal DL 1 settembre 1993 Art. 26, 4° comma e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

In fregio ai cavi irrigui gestiti da terzi, le recinzioni dovranno essere realizzate a mt. 3,50 dalla sponda del cavo garantendo, comunque, l'accesso da parte dei mezzi meccanici del gestore per qualsiasi tipo di manutenzione del cavo irriguo. In particolari casi si dimostri l'impossibilità di un diverso intervento le recinzioni potranno essere realizzate a filo sponda secondo le specifiche tecniche dettate dal gestore del cavo e dimostrando che il gestore ha comunque accesso alla restante parte del cavo.

Art. 70

Aree soggette a tutela idrogeologica

70.01 Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica e privilegiando il criterio geomorfologico ritenuto maggiormente cautelativo, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geomorfologica:

Classe I: aree a scarsa pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche. Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C.(D-M- 14/01/2008)

Classe II: aree a moderata pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici attuabili a livello locale.

Aree situate nella fascia di transizione tra il limite esterno di fascia C del PAI e l'altipiano retrostante, comprendenti parte della scarpata principale in sinistra idrografica della Dora Baltea o prossime ad essa. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008.

Classe III: aree ad elevata pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Classe IIIa: aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo

Sottoclasse III a1: aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea: i settori interessati dalle fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art. 29 e art. 30 delle NdA del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dalla DGR 18-255 del 09/12/2015.

Per le attività agricole esistenti, ad esclusione degli ambiti di dissesto, ed in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole connessi alla conduzione aziendale. Previa fattibilità (estesa anche all'eventuale via d'accesso) accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche ai sensi delle norme vigenti, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Le recinzioni e le opere relative a nuove costruzioni di fabbricati non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque né limitare significativamente la capacità d'invaso delle aree inondabili.

Per gli edifici sparsi non rurali, risultando compresi nella fascia B e /o nella fascia A del PAI, sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, mentre per gli insediamenti rurali è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria; qualora fattibili sul piano tecnico e previa esecuzione di studio di compatibilità geomorfologica che definisca le condizioni di pericolosità, rischio e prescriva gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, saranno ammessi eventuali ampliamenti funzionali e ristrutturazioni purché non comportanti incrementi del carico antropico.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, se non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Classe IIIb: aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia

Sottoclasse III b generica: porzioni di territorio urbanizzate nella quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico. L'ambito all'interno della fascia B del PAI è invece soggetto alle disposizioni dell'art. 30 delle NdA del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. all'art. 48 della L.R. 3/2013.

In tali aree le previsioni urbanistiche sono subordinate all'attuazione delle opere di riassetto territoriale ed al loro collaudo. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e, pertanto non sono ammissibili nuove edificazioni.

Sottoclasse III b2: l'utilizzo degli ambiti a tergo del limite della fascia B del PAI è condizionato al rispetto di quanto contenuto nello studio (approvato con D.C.C.n.37 del 23.10.2015) denominato "Analisi idrodinamica e valutazione del rischio idraulico nel tratto di territorio del Comune di Saluggia compreso tra il rilevato ferroviario e il Canale Cavour", che è da intendersi integralmente richiamato come prescrizione di tale classe. Lo stesso costituisce documentazione tecnica di riferimento da utilizzare in fase di attuazione del PRG, anche in relazione ai contenuti della nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n.7/Lap. Le analisi di pericolosità e le valutazioni di rischio contenute nello studio di cui sopra sono da ritenersi conformi ai criteri tecnici individuati dalla D.G.R.n.64-7417 del 7 aprile 2014 per la valutazione del rischio dei territori di fascia C posti a tergo del limite di progetto della fascia B e possono, (punti 7.6 e 7.10) definirsi in accordo ai contenuti della DGR 2-11830 del 28.07.2009.

L'ambito compreso tra il limite della fascia A e la fascia B del PAI è invece soggetto alle disposizioni dell'art.30 della N.d.A. del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.48 della L.R.3/2013 e s.m.i.

Sottoclasse III b3: aree comprese nella fascia B del PAI nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio edificato esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico



W/ole

[Handwritten signature]

antropico.

- 70.02 *Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico ammissibili devono essere coerenti con quanto previsto dalla pianificazione del bacino. Le norme d'uso dei suoli relative alle fasce fluviali vigenti, di cui al titolo II delle Nda del PAI, sono cogenti e non derogabili, salvo quanto previsto dalle deliberazioni n. 75/2001 e n. 15/2003, rispettivamente del Segretario generale e del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Si ricorda, inoltre che le aree di inondazione nonché gli elementi di criticità ed a rischio idraulico individuati dovranno essere inserite nel Piano di protezione civile comunale.*
- 70.03 *La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006.*
- 70.04 *La fascia di rispetto ex art.29 L.R.n.56/77 si applica a partire dal piede dell'argine o della sponda naturale. Gli ambiti interessati da tale applicazione sono i seguenti:*
- lungo i canali Cavour, De Pretis e Farini per un'ampiezza di 150 m per sponda;
 - lungo il Canale del Rotto, il Naviglietto, la Roggia Camera per un'ampiezza di 50 m;
 - per la restante rete riportante tale fascia in carta per un'ampiezza di 25 m.

All'interno della fascia non sono ammessi nuovi interventi edilizi. Nel dettaglio, si applica quanto previsto dalla sottoclasse IIIa nelle aree non edificate, mentre per le aree edificate indicate con la sottoclasse IIIb2, si applicano le norme previste da tale sottoclasse. Ai fini dell'attuazione di quanto prevede la sottoclasse IIIb2, inoltre, dovrà essere prodotta, nell'ambito del corso d'acqua artificiale interessato dalla previsione urbanistica, la seguente documentazione:

- una valutazione in ordine alla funzionalità del medesimo, così come previsto al punto 1.5 dell'Allegato A, Parte II, alla D.G.R.n.64-1417 del 07/04/2014, che contenga una descrizione delle caratteristiche del corso d'acqua, un censimento delle opere di regolazione eventualmente presenti e una relazione in merito alla gestione dello stesso, verificando in particolare se assolva un compito esclusivamente di tipo irriguo, oppure se possa diventare collettore delle acque di piena, al pari dei corsi d'acqua naturali;
- specifiche verifiche idrauliche in corrispondenza di eventuali opere di attraversamento, atte a valutare l'idoneità dei manufatti a smaltire, con adeguato franco idraulico, le portate di massima piena.

Nell'ambito della fascia di rispetto di 25 m ex art.29 L.R.56/77, così come modificato dalla L.R.3/13 vale comunque il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dalla sponda, ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 e dell'art.96 del R.D.523/1904 in caso di presenza di corsi d'acqua naturali.

Art. 71

Aspetti prescrittivi delle aree soggette a tutela idrogeologica

- 71.01 *Per ciascuna classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica si propongono le prescrizioni di carattere generale formulate sulla base delle valutazioni condotte e tenendo conto delle prioritarie esigenze di tutela della pubblica incolumità e di salvaguardia del territorio. Pertanto, l'ammissibilità di qualsiasi intervento dovrà essere subordinata al rispetto delle indicazioni che nel seguito vengono raggruppate per le tematiche: Reticolo idrografico, Locali interrati e P.A.I.*

Le specifiche norme relative alla tutela idrogeologica delle aree oggetto di nuova edificazione sono contenute nell'elaborato OP3a.

71.02 Reticolato idrografico

Gli interventi di manutenzione sul reticolato idrografico, naturale o artificiale, pubblico o privato, devono essere attuati da soggetti preposti chiaramente individuati.

E' fatto divieto assoluto di intubamento di tutti i corsi d'acqua, demaniali e non, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'Art. 41 del D.Lgs. 152/1999 e dall'Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e l'interramento delle teste dei fontanili.

Devono essere rispettate tutte le prescrizioni contenute al punto 3.10 della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP estese a tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati. In particolare, gli attraversamenti degli alvei in corrispondenza dell'accesso ad insediamenti di qualsiasi tipo devono essere sempre realizzati "a rive piene" mediante solette oppure griglie carrabili. Quelli incubati già esistenti devono essere normalmente sottoposti a manutenzione finalizzata al mantenimento della loro pervietà.

In occasione di interventi aventi per oggetto l'alveo e/o le sponde del corso d'acqua sul quale insistono, essi devono essere attentamente verificati sotto il profilo della compatibilità idraulica e, se necessario, devono essere strutturalmente adeguati "a rive piene". Gli alvei non dovranno subire restringimenti e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei tratti incubati degli stessi. Questi ultimi dovranno, per quanto possibile, essere strutturalmente adeguati privilegiando il ripristino delle sezioni di deflusso a cielo libero oppure, in alternativa, la copertura con griglie. Non è ammessa la posa in alveo, anche parziale, di condotte di linee elettriche, fognarie, idriche, di gas, di telecomunicazioni, ecc. che ne limitino la sezione.

Sono previsti interventi di riassetto territoriale finalizzati a creare temporanee vie di deflusso al ruscellamento diffuso ed incontrollato e che consistono nell'individuazione cartografica di aree da destinarsi alla comunicazione dei deflussi provenienti dalle vie di drenaggio e raccolta delle acque superficiali.

Sotto il profilo dell'uso del suolo deve essere attuata l'osservanza di quanto previsto dall'Art. 29 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Per quanto riguarda i canali principali e le fontane individuati nella Tavola IV2 si prescrive che:

- le nuove edificazioni rispettino la distanza indicata al punto 70.04 per i canali e le rogge e quella di 100 m per le fontane;
- la fascia di rispetto come sopra delimitata sia esclusivamente adibita: a verde ornamentale o coltivo, a parcheggio, a viabilità spondale o a strutture pertinenziali;

71.03 Locali interrati

Nella **Classi I**, sotto il profilo della presenza della falda idrica superficiale, la realizzazione dei locali interrati è di norma consentita. Tuttavia, qualora siano previsti interventi di entità tale da interessare potenzialmente il suo livello di massima escursione, questo dovrà essere adeguatamente verificato e documentato; da esso dovrà comunque essere mantenuto il franco di almeno 0,50 m.

Nella Classe II di pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica la realizzazione di locali interrati è di norma sconsigliata. L'intervento è ammissibile a condizione che: sia realmente motivato il suo carattere di indispensabile funzionalità e di non diversa localizzazione, sia dimostrata l'esclusiva origine antropica dei fenomeni presenti, l'azione delle acque presenti caratteri di bassa energia ed il raggiungimento di altezze di pochi centimetri, il rischio di inondabilità sia eliminabile attraverso la realizzazione di programmi manutentivi e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, senza comportare effetti negativi sulle aree limitrofe e condizionamenti della loro capacità edificatoria.

Nella **classe III** la realizzazione di locali interrati non è ammessa.

71.04 P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – in quanto normativa sovraordinata, ed in particolare devono essere rigorosamente rispettati i disposti di cui agli Artt. 28, 29, 30 e 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

