

**Tribunale Ordinario di Milano**  
Il Sezione Civile

**Fallimento REVALORO IMMOBILIARE s.r.l.**  
**n°335/2018**

Giudice Delegato: **dott.ssa Guendalina Alessandra Virginia PASCALE**

Curatore: **dott. Giacomo DEGRASSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**  
**Beni posti in VALENZA (Alessandria)**

**Indice:**

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 2- DESCRIZIONE GENERALE
- 3- STATO DI POSSESSO
- 4- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 5- VERIFICA URBANISTICO/EDILIZIA
- 6- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it

**PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del format richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**Dal verbale di nomina e giuramento:**

Il 6.6.2018 il sig. G.D. ha nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, come da indicazioni del Curatore.

In data 12.7.2018, ha provveduto al sopralluogo dei beni oggetto del presente procedimento.

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Con riferimento alla sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 3519/2348 part. del 18.5.2018 (all. 1), i beni oggetto del presente incarico sono così catastalmente identificati al N.C.T. come segue (vedasi all. 2 – visure catastali, all.3 – rilievo satellitare e sovrapposto al catastale e all. 4 – estratto mappa con evidenziati i terreni della procedura):

foglio	mappale	Qualità/classe	Consistenza are/centiare	Consistenza mq.	Dati derivanti
24	1386	semi. arboreo	9 centiare	9	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1388	semi. arboreo	5 centiare	5	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1390	semi. arboreo	15 centiare	15	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1395	semi. arboreo	57 centiare	57	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1399	semi. arboreo	1 are 10 centiare	110	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1400	semi. arboreo	8 are 8 centiare	808	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1408	seminativo	1 are 15 centiare	115	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1409	seminativo	34 centiare	34	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1410	seminativo	41 centiare	41	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1411	seminativo	10 are 80 centiare	1.080	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1417	semi. arboreo	12 centiare	12	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1423	semi. arboreo	23 are 50 centiare	2.350	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1424	semi. arboreo	28 are 60 centiare	2.860	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1426	semi. arboreo	49 are 81 centiare	4.981	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1432	semi. arboreo	68 are	6.800	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1435	semi. arboreo	66 are 90 centiare	6.690	Fraz. 1215 del 12.5.1997
24	1690	semi. arboreo	6 centiare	6	Fraz. 62201 del 17.3.2010
24	1692	semi. arboreo	17 are 38 centiare	1.738	Fraz. 62201 del 17.3.2010
24	1694	semi. arboreo	20 are 78 centiare	2.078	Fraz. 62201 del 17.3.2010
24	1697	semi. arboreo	8 centiare	8	Fraz. 62201 del 17.3.2010

<b>24</b>	<b>1700</b>	semi. arboreo	10 centiare	10	Fraz. 62201 del 17.3.2010
<b>24</b>	<b>1702</b>	semi. arboreo	8 centiare	8	Fraz. 62201 del 17.3.2010
<b>24</b>	<b>1704</b>	semi. arboreo	20 centiare	20	Fraz. 62201 del 17.3.2010
<b>24</b>	<b>1706</b>	semi. arboreo	20 centiare	20	Fraz. 62201 del 17.3.2010
<b>Totale</b>				<b>29.855</b>	

➤ **Proprietà 1/1 REVALORO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO**

Cod. Fiscale: 04955180965

**2.0 DESCRIZIONE GENERALE:**

Il compendio dei beni è localizzato in una zona semicentrale del Comune di Valenza, centro urbano di circa 19.000 abitanti, posto nella Provincia di Alessandria.

Nelle vicinanze sono localizzati le arterie autostradali della A21 (Torino-Brescia) e A7 (Genova-Milano – vedasi foto aerea all. 5)

La cittadina è nota per la concentrazione di attività di lavorazione dell'oro, infatti sono presenti sul territorio numerose aziende riconducibili a marchi di caratura internazionale che sono rimasti malgrado la crisi economica che ha investito l'Italia negli ultimi anni.

Come si evince dalla foto aerea all.6 la struttura urbana è composta da una parte storica delimitata da due distinte murazioni e dalla parte di espansione.

I beni sono localizzati nella parte relativa alla seconda espansione, nelle vicinanze dell'originario nucleo murato (vedasi foto aerea all. 7).

I terreni costituiscono una parte di territorio che, congiuntamente con altri terreni non oggetto della presente procedura fallimentare, sono stati oggetto di interventi edilizi che hanno determinato la realizzazione di un albergo e un residence (che risulta non completato).

Attualmente, come si evince dagli elaborati fotografici n°8-10, i terreni sono liberi e incolti, così come presentano un'orografia variabile.

**3.0 STATO DI POSSESSO:**

In corso di sopralluogo si è potuto appurare che i terreni sono liberi.

**4 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A seguito di ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente (vedasi all. 11) è emerso quanto segue:

- a. la Revarolo Immobiliare s.r.l. ha acquisito i beni oggetto del presente procedimento fallimentare, tramite atto di scissione l'immobile, dalla XXXXXXXX, atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Alessandria al n° 8103/4756 del 23.8.2005 (all. 12).  
Pare opportuno specificare che parte dei beni della procedura derivano, tramite frazionamento n°62201 del 17.3.2010, dall'originario mappale 1406.

**5.VERIFICA URBANISTICO/EDILIZIA:**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica reperito dallo scrivente (all. 13), la maggior parte dei terreni ricadono parzialmente nell'area D5\_SUE, secondo il vigente P.R.G. approvato in data 19.2.19996 con D.R.G. n°174/6280 e successive varianti, le cui disposizioni sono disciplinate all'art. 13.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. mentre le restanti aree (mapp.li 1426-1432), ricadono parzialmente nell'Area E1 disciplinate all'art. 13.3 comma 15 (all. 14).

Pare opportuno specificare che i terreni afferenti al comparto D5 SUE sono soggetti a strumento esecutivo, con una volumetria edificabile di mc. 63.000 e Rapporto di Copertura pari al 30% della S.T. e, inoltre, solo alcuni sono quelli di proprietà della fallita.

Nel corso delle operazioni peritali si è potuto appurare che parte di tali comparti (specificatamente su terreni non di proprietà della fallita), sono stati edificati con Permesso di Costruire n°58/2006 per quanto attiene all'Albergo (per un totale di 24.995,40 mc. (vedasi all. 15) e, con Permesso di Costruire n°68/2004 per quanto attiene al Residence (per un totale di 13.410,73 mc – vedasi all. 16); tali interventi facevano parte del Piano Edilizio Convenzionato Fogliabella D5, realizzato a seguito di Convenzione stipulata con il Comune di Valenza in data 6. 11.1998, attualmente scaduta in quanto di dura decennale.

Ne consegue che, in considerazione di quanto ad oggi licenziato dal Comune di Valenza, l'edificabilità residua è pari a:

$$63.000 \text{ mc.} - (24.995,84 \text{ mc.} + 13.410,73 \text{ mc.}) = 24.593,43 \text{ mc.}$$

## 6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 6.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di eventuali prezzi indicati da agenzia immobiliari in loco, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, non è stato possibile utilizzare integralmente il metodo di stima sintetico-comparativo, in quanto la natura delle destinazioni urbanistiche previste, non presenta dati di rilevamento diffusi e certi relativi ai terreni. Pertanto, si è cioè desunto il valore del terreno dal valore degli edifici a destinazione terziaria.

### 6.2 Stima:

Con riferimento ai valori mercato rintracciabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate OMI e da verifiche eseguite sul territorio dallo scrivente, si è potuto appurare che il valore unitario di vendita di edifici ad uso terziario a Valenza è pari a circa €/mq. 1.200.

A detto valore dovranno ora essere applicati alcuni coefficienti relativi a caratteristiche dei manufatti edificabili nel contesto accertato o in considerazione dell'ipotetica attualizzazione dell'intervento edilizio; pertanto vengono valutati i seguenti coefficienti:

- recente costruzione +10%
- panoramicità (le aree sono rilevate rispetto all'orografia urbana) +10%
- luminosità +10%
- riscaldamento autonomo +5%

L'applicazione di detti coefficienti, aggiorna il valore rilevato come segue:

$$\text{€/mq. } 1.200 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,05 = \text{€/mq. } 1.677,06 \text{ (valore degli edifici ad uso terziario a Valenza)}$$

Al predetto valore dei fabbricati, dovranno essere detratti i seguenti costi:

- spese generali (oneri di urbanizzazione, spese tecniche etc.) e utile d'impresa, che normalmente nella prassi estimativa vengono considerati pari al 30%, pertanto:  
€/mq. 1.677,06 – €/mq. 1.677,06/1.30 = €/mq. 387,01
- costo di costruzione di fabbricati a uso terziario/uffici a Valenza, che lo scrivente ha rilevato dalla banca dati del CRESME afferente al Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori, è pari a €/mq. 1.213,38 (vedasi all. 17).

Pertanto, il valore unitario dei terreni a destinazione terziaria a Valenza è pari a:

$$\text{€/mq. } 1.677,06 - \text{€/mq. } 387,01 - \text{€/mq. } 1.213,38 = \text{€/mq. } 76,67$$

Così come precedentemente specificato, la volumetria ad oggi residua e realizzabile sui terreni facente parte del comparto D5 SUE è pari a 24.593,43 mc. Se ne desume che, in considerazione di un'altezza media di progetto pari ml. 3.30 (3.00+0.30 di soletta), la superficie edificabile sarà pari a:

$$24.593,43 \text{ mc} : 3,30 \text{ m} = 7.452,55 \text{ mq.}$$

Da cui:

$$7.452,55 \text{ mq} \times \text{€/mq } 76,67 = \text{€ } 571.387$$

Che, arrotondato a **€ 570.000 (cinquecentosettantamila euro)**, rappresenta il probabile valore di mercato del compendio dei terreni oggetto della procedura fallimentare.

\* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

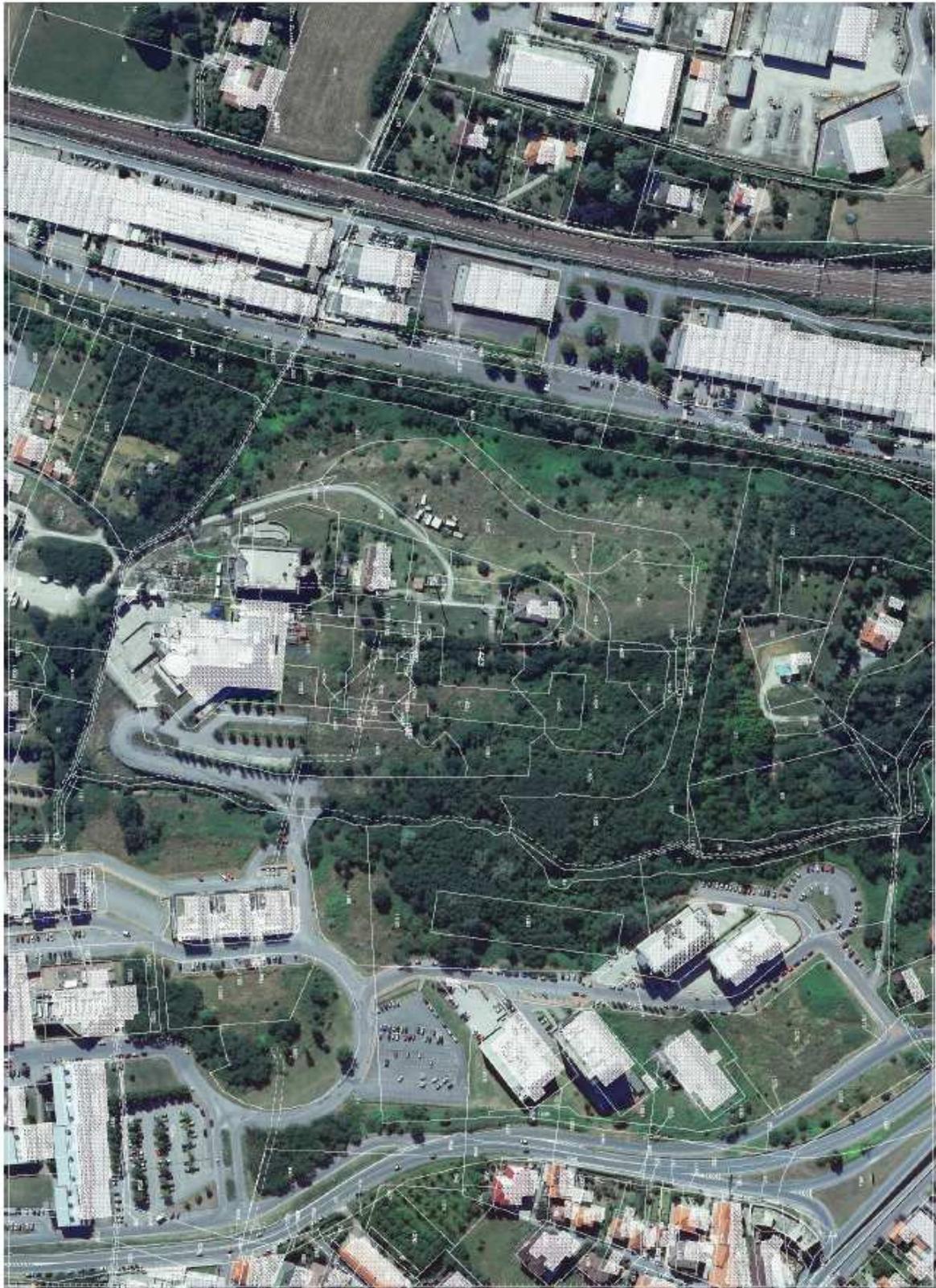
Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 15.10.2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento;
- 2- Visure storiche catastali dei beni;
- 3- Mappa catastale sovrapposta a mappa satellitare;
- 4- Estratto mappa catastale con identificazione terreni;
- 5- Foto aerea;
- 6- Foto aerea;
- 7- Foto aerea;
- 8/10- Allegati fotografici;
- 11-Visura ipotecaria;
- 12- Atto provenienza;
- 13- Certificato Destinazione Urbanistica;
- 14- Estratti Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio vigenti;
- 15- Estratto Permesso Costruire n°58/2006 (albergo);
- 16- Estratto Permesso di Costruire n°68/2004 (residence)
- 17- Costo di Costruzione dal CRESME;
- 18- Descrizione ai fini della vendita.



MNZMRC78M02F704Z - 213ce700-3e42-4e5e-8979-672a4d377b4e

Questo documento NON ha valore legale.

Allegato 4







**Allegato 9**



**Allegato 10**





Città di Valenza  
Diritti di  
**SEGRETERIA**  
€ 0,52



**COMUNE DI VALENZA**  
*(Provincia di Alessandria)*  
Settore VII – Urbanistica






Ufficio Pianificazione – Edilizia Pubblica - Espropri

Prot. n. 20180011825/23

Valenza, 11 giugno 2018

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA**

Vista l'istanza presentata dall'Arch. **Domenico IAROSSE**, perito estimativo incaricato dal Tribunale di Milano, nato il 08/09/1965, residente a Milano, via degli Zuccaro n.11, in data 21/06/2018, prot. n. 20180011825, per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Viste le indicazioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, approvato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19.02.1996 con D.G.R. n. 174/6280 e successive varianti regolarmente approvate;

**CERTIFICA**

che gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Valenza, al **foglio n.24 mappali n.1386-1388-1390-1395-1399-1400-1408-1409-1410-1411-1417-1423-1424-1426-1432-1435-1690-1692-1694-1697-1700-1702-1704-1706** sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:**  
art. n. 13.4 delle N.T.A. del P.R.G. e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del C.C. n. 28 del 06.03.2000;
- 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:**  
Tipo di area in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: i terreni di cui al **foglio n.24 mappali n.1386-1388-1390-1395-1399-1400-1408-1409-1410-1411-1417-1423-1424-1435-1690-1692-1694-1697-1700-1702-1704-1706** ricadono interamente mentre i terreni di cui al **foglio n.24 mappali n.1426-1432** ricadono solo parzialmente all'interno dell'area **D5 SUE**, di cui all'art.13.4 delle N.T.A. del P.R.G.; sono aree destinate all'insediamento di nuove attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere, nonché commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

Modalità di intervento consentite: Assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo

Volumetria massima edificabile: mc. 63.000

Rapporto di copertura: 30% della S.T.

---

Comune di Valenza – Via Pellizzari n. 2, 15048 Valenza (AI) – P. IVA 00314770066  
Centralino 0131/949111 – Fax Uff. Protocollo: 0131/949275 – P.E.C. [comune@cert.comune.valenza.ai.it](mailto:comune@cert.comune.valenza.ai.it)

Tipo di area in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: i terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1426-1432 ricadono solo parzialmente all'interno di un'area avente destinazione agricola periurbana, AREA E1, di cui all'art. 13.3 comma 15) delle N.T.A del P.R.G.; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli. In tali aree sono escluse le nuove costruzioni, se non per l'ampliamento delle costruzioni esistenti nella misura del 20% della superficie residenziale lorda esistente, con un minimo sempre garantito di 35 mq., purché eseguiti in adiacenza e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle volumetrie esistenti e purché non aumentino le unità immobiliari esistenti né determinino le condizioni per il potenziale insediamento di nuove attività.

Modalità di intervento consentite: Permesso di costruire, S.C.I.A.

### 3. Vincoli incidenti sugli immobili:

Comportanti limitazioni all'edificabilità: i terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1386-1388-1390-1395-1399-1400-1408-1409-1410-1411-1417-1423-1424-1426-1432-1435-1690-1692-1694-1697-1700-1702-1704-1706 sono interessati da una fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui all'art.14.3 delle N.T.A. del P.R.G

Ai sensi dell'art. 18, comma 7 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e dell'all. A, art.2 ultimo comma della DGR 2-11830 del 27/07/2009, vengono di seguito riportate le individuazioni dei dissesti idrogeologici Indicate nella cartografia del PAI stesso, in quanto il Piano Regolatore Generale vigente non è ancora adeguato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;

- secondo l'individuazione del PAI i terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1386-1388-1390-1395-1399-1400-1408-1409-1410-1411-1417-1423-1424-1426-1432-1435-1690-1692-1694-1697-1700-1702-1704-1706 non ricadono in area di dissesto idrogeologico.

*Le capacità edificatorie indicate nel presente certificato non tengono conto di eventuali utilizzazioni parziali o totali già assentite.*

### 4. Allegati:

N° 1 estratto planimetrico di P.R.G. e relativa legenda.

Il presente Certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

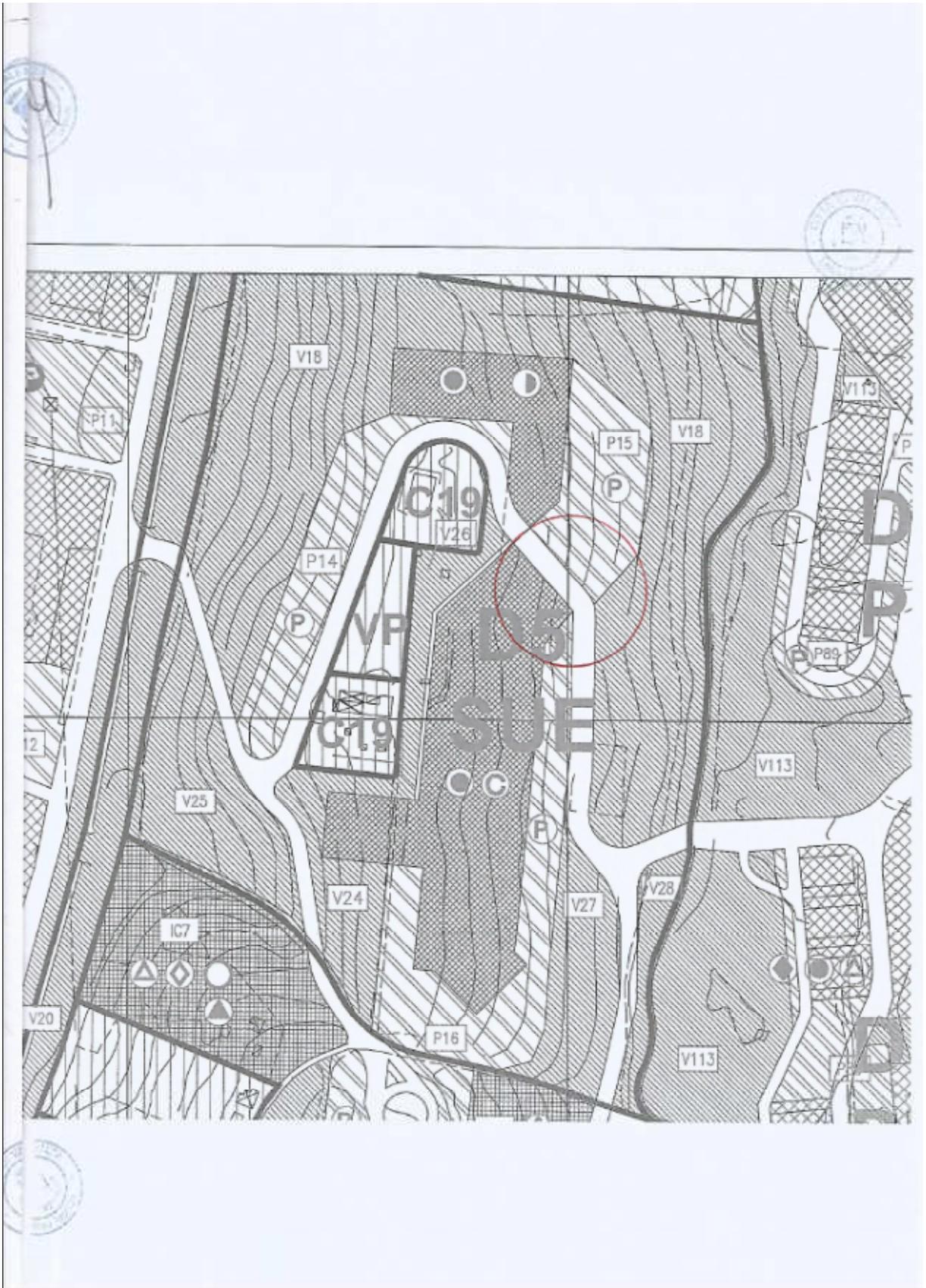
Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

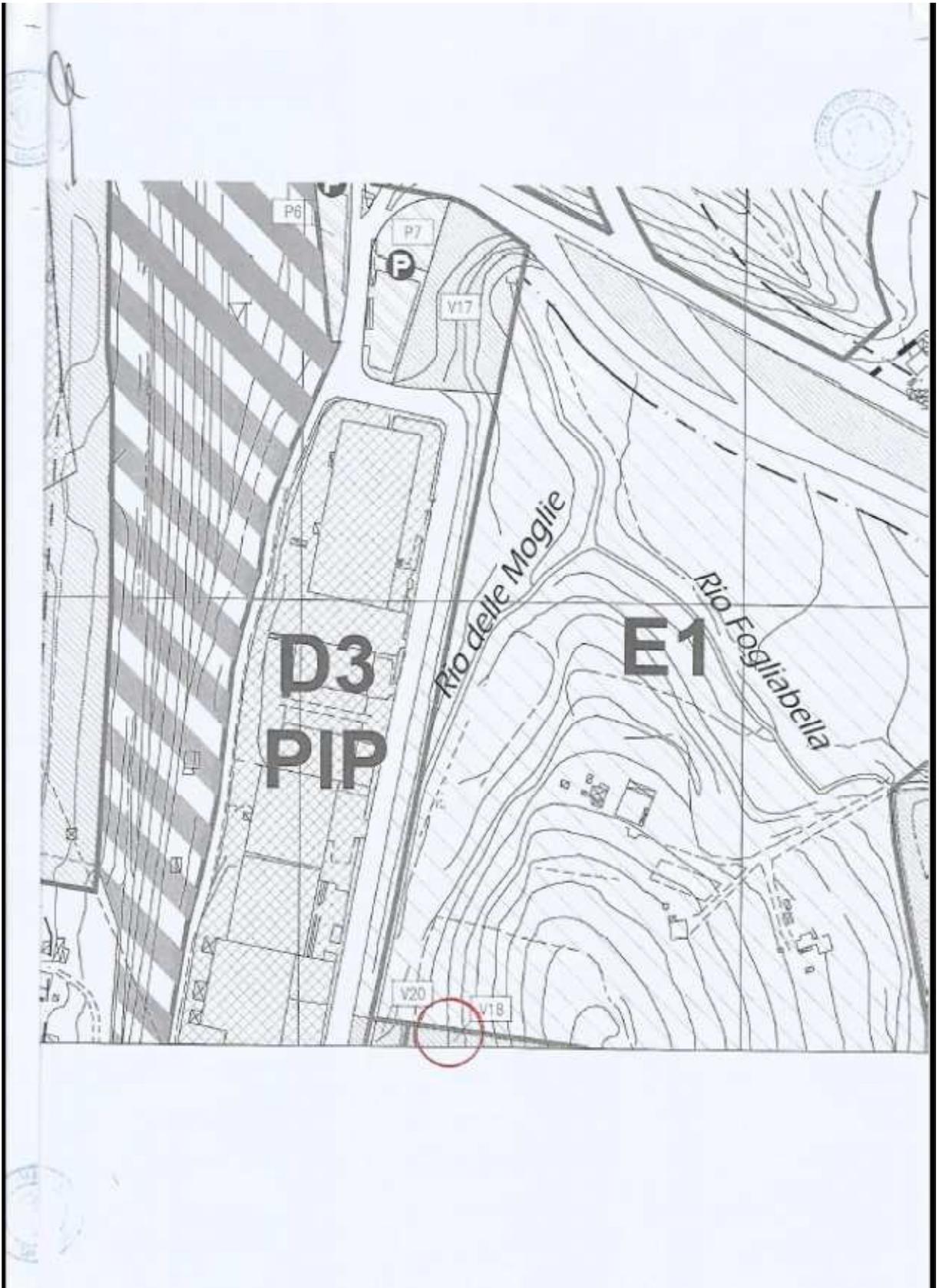
IL DIRIGENTE

(Arch. Massimo Temporini)

Responsabile dell'istruttoria  
Arch. Maria Montaldi  
Tel. 0131 949273  
Mail: [m.montaldi@comune.valenza.ai.it](mailto:m.montaldi@comune.valenza.ai.it)

Comune di Valenza – Via Pellizzari n. 2, 15048 Valenza (AI) – P. IVA 00314770066  
Centralino 0131/949111 – Fax Uff. Protocollo: 0131/949275 – P.E.C. [comune@cert.comune.valenza.ai.it](mailto:comune@cert.comune.valenza.ai.it)





	AREE RESIDENZIALI DEI CENTRI STORICI ART. 13.1.1/17.1		SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ART. 15.1		AREE AGRICOLE ART.13.3
	AREE RESIDENZIALI ZONE SATURE O DI COMPLETAMENTO ART. 13.1.3.4.5.6		AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI ART. 15.2/3		AREE AGRICOLE SPECIALI ART. 13.3
	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO ART. 13.1.7/8/9		PARCHEGGI ART. 15.1		CONFINI COMUNALI
	AREE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO VINCOLATO ART. 13.1.10		VERDE ATTREZZATO ART. 15.1		DELIMITAZIONE AREE PROTETTE FIUME PO ART. 14.10
	AREE AD USO TERZIARIO ART. 13.4		AREE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PRIVATE ART. 13.6.2		DELIMITAZIONE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ART. 17.3
	AREE PRODUTTIVE DI CONFERMA ART. 13.2.1/3		ZONE F ART. 16		DELIMITAZIONE AREE DI DISSESTO SUB-AREA 1A ART. 14.4
	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO ART. 13.2.2		AREE PER CONNESSIONI INTERNE ART. 7.5		DELIMITAZIONE AREE DI DISSESTO SUB-AREA 1B ART. 14.4
	AREE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO ART. 13.2.2/5		AREE DI SALVAGUARDIA ASSOLUTA ART. 17.3		STRADE PANORAMICHE ART. 17.3
	CAVE ART. 13.5		AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE ART. 17.2		DELIMITAZIONE FASCE DI RISPETTO ART. 14
	AREA DI ESONDAZIONE con pericolosità molto elevata (Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po)		AREE DI INTERESSE PAESISTICO ART. 17.3		EDIFICI IN SALVAGUARDIA DI TIPO A
	AREA DI FRANA ATTIVA (Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po)		ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONE IMPROPRIE ART. 13.2.4		EDIFICI IN SALVAGUARDIA DI TIPO B
● VINCOLO L1497/39		●● VINCOLO L1069/39			
ESIST	PROG	ESIST	PROG	ESIST	PROG
SCUOLE MATERNE	ASILI NIDO	SERVIZI	SANITARI	UFFICI ASSOCIAZIONI	TEMPO LIBERO
SCUOLE DEL	OBBLIGO	ATTREZZATURE	COMMERCIALI	SERVIZI PUBBLICI	SIP/S-POSTE/PT-GAS/G
					ENEL/E-ACQ./A-MILIT./M
SCUOLE	SUPERIORI	PARCHEGGI		ATTREZZATURE	RELIGIOSE
ATTREZZATURE DI	INTERESSE COMUNE	ATTREZZATURE	SPORTIVE	CIMITERI	
SERVIZI	CULTURALI	ATTREZZATURE	RICETTIVE	DISCARICHE	INERTI
SERVIZI SOCIALI E	ASSISTENZIALI	FIERE MERCATI	ESPOSIZIONI	DISCARICHE	CONTROLLATE



**COMUNE DI VALENZA**

(Provincia di Alessandria)

Ufficio Tecnico - Assessorato Urbanistica

**P.R.G.**

**VARIANTE NON STRUTTURALE**

ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e s.m.i.

- VARIANTE N. 44 -

**Norme Tecniche  
di Attuazione**

- PROGETTO PRELIMINARE: Del. C.C. n. 41 del 27/05/2013
- PROGETTO DEFINITIVO: Del. C.C. n. 87 del 13/11/2013

Il Dirigente del Servizio Urbanistica  
Arch. Massimo Temporin

---

tantum pari al 20% della superficie residenziale lorda esistente, con un minimo sempre garantito di 35 mq., purché eseguiti in adiacenza e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle volumetrie esistenti e purché non aumentino le unità immobiliari esistenti né determinino le condizioni per il potenziale insediamento di nuove unità.

**12.1)** Negli edifici rurali abbandonati o non più in uso all'agricoltura alla data di approvazione del P.R.G. è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in residenziale o ricettivo. Sono in tal caso ammessi ampliamenti nei rustici anche oltre i limiti di cui al comma precedente, al fine di assicurare l'organico recupero del rustico, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche. In tali casi l'ampliamento può determinare la formazione di una nuova unità immobiliare qualora la trasformazione sia finalizzata alla residenza. Nei rustici esistenti dovranno essere inoltre ricavati i locali per ricovero autoveicoli di cui alla L. n. 122/89. Soltanto in carenza o assenza delle superfici a rustico a ciò necessarie è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

**13)** Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano a quei manufatti esistenti non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale aventi caratteristiche tipologiche non definite ed incerte, caratteristiche edilizie ed abitative precarie ed incomplete, ai ruderi, a tettoie e depositi vari, ancorché censiti a catasto e/o condonati.

Per tali manufatti, qualora in uso, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria (Art. 8.1 e 8.2), risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) senza ampliamento, che dovranno migliorarne le qualità funzionali e di corretto e decoroso inserimento nel contesto paesaggistico circostante. A tal fine, qualora gli interventi di ristrutturazione comportino la demolizione ed il rifacimento dell'edificio ai sensi del primo comma dell'Art. 8.4, l'Amministrazione Comunale può imporre lo spostamento del fabbricato in sito più idoneo all'interno del lotto in proprietà.

**14)** Negli edifici destinati alla residenza rurale, è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione dell'attività agricola per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.

**15)** Nelle aree E1, aree agricole periurbane, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle generalmente stabilite per le zone "E" con le eccezioni che seguono. In tali aree sono escluse le nuove costruzioni, se non per l'ampliamento delle costruzioni esistenti nella misura (20%) e nei termini definiti ai commi precedenti, nonché modesti impianti sportivi scoperti sempre nel rispetto delle prescrizioni dettate dai commi precedenti.

In particolare, nell'area "E1A", sono esclusi gli allevamenti di bestiame a carattere industriale ed in particolare modo l'allevamento dei suini. In tale area, il parcheggio pubblico previsto dal P.R.G. in adiacenza alla zona B12, potrà essere realizzato -tramite convenzionamento- da soggetti privati, che potranno realizzare le superfici sottostanti ad autorimesse private al servizio degli insediamenti residenziali. La convenzione disciplinerà le modalità e le condizioni per la dismissione e la realizzazione del parcheggio pubblico a cielo aperto.

**16)** I rustici realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale, possono essere recuperati a scopo residenziale qualora in possesso dei requisiti previsti dalle norme per il recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9, con l'esclusione dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.

#### **ART. 13.4 - AREE PER ATTIVITÀ DIREZIONALI, ALBERGHIERE E PARA-ALBERGHIERE: D5.**

**1)** Sono aree destinate all'insediamento di nuove attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere, nonché commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, nel rispetto dei parametri definiti dalle allegato tabelle di zona e dei seguenti:

- Volumetria massima edificabile: mc. 63.000;
- Rapporto di copertura: 30% della S.T.;
- Altezze:

**2) Edifici destinati ad attività ricettiva e terziaria:**

non potranno superare l'altezza di mt. 28,00 qualora siano ubicati in una fascia di mt. 240 lungo il confine meridionale dell'area.

Gli edifici dovranno essere ubicati prevalentemente a ridosso e/o sul crinale della collina, con l'asse principale del complesso orientato, seppure non esclusivamente, secondo Nord/Sud. Lungo tale asse, le fronti degli edifici emergenti (H = mt. 28) non potranno superare la lunghezza di mt. 55,00;

**3) Edifici destinati ad attività commerciali, ricettive, sussidiarie e di connettivo fra le emergenze di cui sopra ed oltre la prevista fascia di mt. 240:**

avranno altezza massima di mt. 16,00 e potranno costituire connessione e corpo unico con le emergenze, in quanto influenti, per la misura massima di lunghezza di mt. 55,00 dei suddetti corpi emergenti.

**4) I parcheggi e gli spazi di manovra dovranno essere previsti in misura conforme a quanto stabilito dall'art. 21 n° 3 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. e dalla Legge 24.3.89, n.122.**

**5) In assenza dello S.U.E., negli edifici esistenti, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**ART. 13.5 - AREE DESTINATE A CAVE E A DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI ESTRATTIVI: CV.**

**1)** L'apertura di nuove cave e la riattivazione di quelle abbandonate sono disciplinate dai disposti della L.R. 22/11/1978 n. 69 e successive modifiche ed integrazioni nelle aree cartograficamente individuate dal Piano con tale destinazione d'uso.

**1 bis)** Le competenze autorizzative in materia sono quelle stabilite dal D.L. 18 agosto 2000 n. 267" Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.

**2)** Per le attività in atto alla data di adozione del presente P.R.G.C. è consentito il loro mantenimento sino al permanere delle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia.

**3)** All'interno di tali aree è consentito il deposito a cielo aperto di materiali inerti; il deposito avverrà previa stipula di apposita convenzione che dovrà contenere, oltre agli elementi di cui all'art. 7.3 delle presenti Norme:

- a) l'indicazione dei materiali in deposito;
- b) la specifica delle destinazioni d'uso;
- c) la specifica delle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'impianto di deposito;
- d) i termini temporali di inizio e ultimazione dell'impianto di deposito;
- e) l'impegno alla realizzazione di idonee barriere verdi e, se derivanti dal tipo di impianto, eventuali barriere antirumore;
- f) l'assoggettamento ai disposti di cui all'art. 55 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

**4)** Nelle aree non individuate cartograficamente e poste al di fuori della perimetrazione del centro abitato, possono essere autorizzati nuovi interventi di cava, con l'esclusione delle aree V.P. - S - S1 - S2 e delle aree interessate da vincoli di salvaguardia idrogeologica, di natura paesaggistica - ambientale e più in generale da ogni vincolo indicato nelle tavole facenti parte del P.R.G.C.

Prima della domanda di autorizzazione per la coltivazione di cava ai sensi della L.R. n. 69/78 e s.m.i., dovrà essere richiesto ai competenti organi comunali parere preliminare circa l'impatto che l'intervento potrà comportare sull'ambiente circostante, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici, di tutela paesaggistica ed ambientale, di salvaguardia degli insediamenti e delle opere infrastrutturali esistenti.

**ART. 13.6.1 - AREE TURISTICO-RICETTIVA E RICREATIVO-SPORTIVA ESISTENTE: T1**

**1)** E' l'area, cartograficamente individuata, destinata ad attività di ristoro, a turismo ricettivo, ad attività sportive.

In tale area sono confermati gli insediamenti in atto per:

- l'attività di ristorazione;
- la residenza del titolare;

PRIMA PRESENTAZIONE		DIA CONCLUSIVA	
PIANO COPERTURA	51,91 mc	PIANO COPERTURA	44,85 mc
PIANI DAL 2 AL 7	11.399,76 mc	PIANI DAL 2 AL 7	11.399,76 mc
PIANO PRIMO	2.048,01 mc	PIANO PRIMO	2.138,45 mc
PIANO TERRA	4.749,33 mc	PIANO TERRA	4.891,00 mc
PIANO INTERRATO	6.678,71 mc	PIANO INTERRATO	6.521,78 mc
	<u>24.927,72 mc</u>		<u>24.995,84 mc</u>

- Il P.E.C. prevede, per questo lotto 1, mc 13610,00
- Con questo progetto sul lotto 1 si intende realizzare UNA MAGGIORE CUBATURA DI mc 11317,72
- Questa maggiorazione e' una facolta' prevista all'art. 10.3 della Convenzione ed all'art. 2.15 della Relazione Tecnica (allegato A del P.E.C.) dove si specifica che aumentando la cubatura su uno dei primi lotti si dovra' poi operare una pari riduzione nelle ultime edificazioni; fermo restando che per l'intero P.E.C. si avra' un totale di mc 63000,00
- Questa tavola planivolumetrica, sottoscritta dagli aventi titolo su tutti i lotti edificabili del P.E.C., costituisce documento per la variazione volumetrica sopracitata. Modalita', questa, specificata sempre all'art. 2.15 dell'allegato A del P.E.C.

**COMUNE di VALENZA**

Sentito il parere consultivo della Commissione Edilizia,  
 Nr. seduta del.....0-2-011-2.....  
 e: concorda e si approva

Disegno allegato al permesso di costruire  
 n. ....53..... del.....13/01/06.....

Il Dirigente Servizio Urbanistica  
 (Arch. Massimo Tomporia)

*Massimo Tomporia*



Edicom nr. 1341	progetto	<b>ALBERGO E RISTORAZIONI</b> PROGETTO IN VARIANTE DI CONCESSIONE N. 39/03 DEL 29/09/03	redazione Gruppo <b>MEGAM</b>

**DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**

Beni siti nel Comune di Valenza (AL), consistenti in **terreni** edificabili, così censiti:

<b>foglio</b>	<b>mappale</b>	<b>Qualità/classe</b>	<b>Consistenza are/centiare</b>	<b>Consistenza mq.</b>
24	1386	semi. arboreo	9 centiare	9
24	1388	semi. arboreo	5 centiare	5
24	1390	semi. arboreo	15 centiare	15
24	1395	semi. arboreo	57 centiare	57
24	1399	semi. arboreo	1 are 10 centiare	110
24	1400	semi. arboreo	8 are 8 centiare	808
24	1408	seminativo	1 are 15 centiare	115
24	1409	seminativo	34 centiare	34
24	1410	seminativo	41 centiare	41
24	1411	seminativo	10 are 80 centiare	1.080
24	1417	semi. arboreo	12 centiare	12
24	1423	semi. arboreo	23 are 50 centiare	2.350
24	1424	semi. arboreo	28 are 60 centiare	2.860
24	1426	semi. arboreo	49 are 81 centiare	4.981
24	1432	semi. arboreo	68 are	6.800
24	1435	semi. arboreo	66 are 90 centiare	6.690
24	1690	semi. arboreo	6 centiare	6
24	1692	semi. arboreo	17 are 38 centiare	1.738
24	1694	semi. arboreo	20 are 78 centiare	2.078
24	1697	semi. arboreo	8 centiare	8
24	1700	semi. arboreo	10 centiare	10
24	1702	semi. arboreo	8 centiare	8
24	1704	semi. arboreo	20 centiare	20
24	1706	semi. arboreo	20 centiare	20

Confini:

Nord: mappali 1031, 27, 28, 1186 e 1187.

Est: mappali 17, 64, 1543, 1425 e 1430.

Sud: mappali 1392, 1436, 1033, 1253, 1160, 1033, 1705, 1701, 1699, 1696, 1703, 1695, 1693 e 1691.

Ovest: mappali 918, 623, 1433 e 1407.

**Valore a base d'asta dell'intero compendio dei beni di consistenza pari a 29.855 mq è di**

**€ 570.000,00 (cinquecentosettantamila).**