



## TRIBUNALE DI NOVARA

**Eredità giacente**



**R.G.E n. 1875/2019**

Giudice delle Successioni: **Dott.sa SCOTTI ELENA**

Curatrice: **Rag. MARNATI CINZIA**



**ELABORATO PERITALE**



**- REVISIONE LOTTO 4**



*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara  
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036  
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15  
telefono: 0321/032216  
email: studiomazzeri@libero.it  
PEC: caterina.mazzeri@ingpec.eu*



Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Gli immobili della presente procedura esecutiva sono posti nelle seguenti località:

- In comune di Campertogno un appartamento in fase di ristrutturazione, in corso Umberto I n. 6 e n. 4 appezzamenti di terreno;
- In comune di Romagnano Sesia un appartamento e n. 2 autorimesse in via Spianata Fiera n. 6;
- In comune di Grignasco n. 9 appezzamenti di terreno.

La sottoscritta in data 20/07/2022 eseguiva il sopralluogo degli immobili di Romagnano Sesia e Grignasco, mentre in data 29/07/2022 quelli di Campertogno.

Nella presente perizia gli immobili verranno suddivisi nei seguenti Lotti di vendita in base alla loro ubicazione:

- **LOTTO 1:** Abitazione al piano terra in comune di Campertogno (VC), corso Umberto I n. 6, in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. \_\_\_\_\_, censita al N.C. Edilizio Urbano del comune stesso al foglio 11, particella 627, subalterno 5;
- **LOTTO 2:** Terreni posti lungo il fiume Sesia in comune di Campertogno (VC), in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. \_\_\_\_\_, censiti al N.C. Terreni del comune stesso al foglio 21, particella 117, 318, 320 e 323;

I lotti 1 e 2 sono stati divisi in quanto il 29/07/2022, giorno del sopralluogo, il sig. \_\_\_\_\_, proprietario dei terreni confinanti, ha ribadito il suo interessamento per l'acquisto dei soli terreni lungo il fiume sesia (Lotto 2).

- **LOTTO 3:** Abitazione al piano secondo in comune di Romagnano Sesia (NO) via Spianata Fiera n. 6, in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. \_\_\_\_\_, censita al N.C. Edilizio Urbano del comune stesso al foglio 20, particella 1177, subalterno 8 e n. 2 autorimesse con cortile di proprietà site in comune di Romagnano Sesia di piena proprietà per la quota di 1/2 del sig. \_\_\_\_\_, censite al N.C.E.U. del comune stesso al foglio 20, particella 965 subalterni 2 e 3,

Nel precedente Lotto 3 per le autorimesse in comproprietà con \_\_\_\_\_ il 20/07/2022, giorno del sopralluogo, il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di procuratore per la vendita delle proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ ha manifestato la volontà di addivenire a una divisione delle due autorimesse attribuendone una in intera proprietà al sig. \_\_\_\_\_ e una in intera proprietà alla sig. \_\_\_\_\_.

- **LOTTO 4:** Terreni edificabili e non edificabili in comune di Grignasco (NO) di piena proprietà per la quota di 1/3 del sig. \_\_\_\_\_, censiti al N.C.T. al foglio 12 particella 745 e al foglio 15, particelle 194, 211, 391 e 392, e piena proprietà per la quota di 1/6 del sig. \_\_\_\_\_, censiti al N.C.T. al foglio 15, particelle 239, 359, 416 e 490.

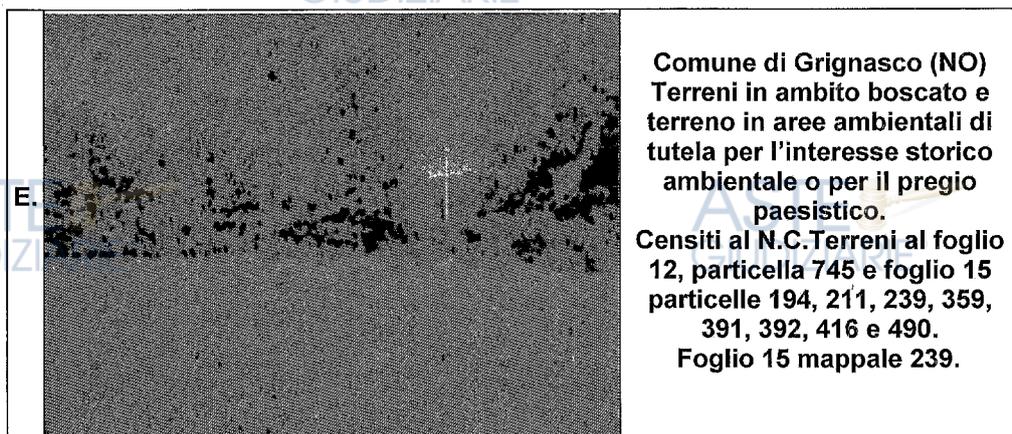
A seguito di nuova richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per la vendita degli immobili, il comune di Grignasco si è accorto che il precedente CDU, rilasciato in data 18/07/2022, non era corretto e che il terreno al Foglio 15 mappale 239, che precedentemente era stato dichiarato non edificabile, risulta edificabile per una superficie pari a 900 mq.

La presente revisione di relazione pertanto ha lo scopo di modificare il valore del lotto 4 rendendolo conforme alla destinazione di Piano Regolatore.

Giudice delle Successioni: Dott.ssa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

**Terreni in Grignasco (NO)  
Lotto 4/4 - Revisione 1  
TERRENO IN PARTE EDIFICABILE E TERRENI VARI A  
BOSCO E A PRATO**

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



Trattasi di terreni sparsi nel Comune di Grignasco che la sottoscritta non ha potuto vedere in quanto non li ha trovati. I mappali sono censiti al N.C. Terreni del comune di Grignasco (NO):

- A) - Terreno al foglio 12, particella 745, bosco ceduo, classe 2, superficie 280 mq, reddito dominicale 0,22 €, reddito agrario 0,01 €;  
- Terreno al foglio 15, particella 194, bosco ceduo, classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale 0,58 €, reddito agrario 0,04 €;  
- Terreno al foglio 15, particella 211, bosco ceduo, classe 1, superficie 430 mq, reddito dominicale 0,44 €, reddito agrario 0,02 €;  
- **Terreno al foglio 15, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito dominicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €, di cui 900 mq circa EDIFICABILI;**  
- Terreno al foglio 15, particella 359, bosco misto, classe U, superficie 880 mq, reddito dominicale 1,14 €, reddito agrario 0,27 €;  
- Terreno al foglio 15, particella 391, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.600 mq, reddito dominicale 1,65 €, reddito agrario 0,08 €;  
- Terreno al foglio 15, particella 392, vigneto, classe 3, superficie 1.030 mq, reddito dominicale 7,71 €, reddito agrario 6,92 €;  
- Terreno al foglio 15, particella 416, bosco ceduo, classe 1, superficie 480 mq, reddito dominicale 0,50 €, reddito agrario 0,02 €;  
- Terreno al foglio 15, particella 490, vigneto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito dominicale 25,31 €, reddito agrario 16,20 €;

Coerenze dei vari mappali partendo da nord:

- foglio 12 particella 745 coerenze: particella 1364, 757, foglio 15 particelle 197, 195, 194 e foglio 12 particelle 1361 e 664;
- foglio 15 particella 194 coerenze: foglio 12 particelle 1361, 664, 745, foglio 15 particelle 195, 196, 211, 210, 193;
- foglio 15 particella 211 coerenze: particelle 194, 196, 212, 219, 208, 210 e 193;

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- foglio 15, particella 239 coerenze del terreno in parte edificabile: particelle 1143, 1183, 242, 243, 244, 245, 292, 291, 1211, 287, 936 e 935;
- foglio 15, particella 359 coerenze: strada, comune di Prato Sesia foglio 2 particelle 110, 112, 115, 117, 119 e 121, foglio 15 particelle 364, 363, 358, 351, 286;
- foglio 15, particella 391 coerenze: particelle 390, 392, 395, 394, 478, 887, 884, 885 e 390;
- foglio 15, particella 392 coerenze: particelle 393, 396, 395, 391 e 390;
- foglio 15, particella 416 coerenze: particella 412, comune di Prato Sesia foglio 2 particelle 209; foglio 15 particelle 417, 415 e 408;
- foglio 15, particella 490 coerenze: particella 415, 417, 491, 492, 493, 510, 506, 505, 852, 584 e 486.

**E) TERRENO IN PARTE EDIFICABILE AL FOGLIO 15 PARTICELLA 239 E TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE - FOGLIO 12, PARTICELLA 745 E FOGLIO 15, PARTICELLE 194, 211, 359, 391, 392, 416 E 490.**

Trattasi di terreni vari posti nel comune di Grignasco (NO), aventi la seguente destinazione urbanistica secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del comune di Grignasco:

- **Foglio 15 particella 239 (parte terreno edificabile circa 900 mq) – Parte in aree residenziali esistenti (08RE40), parte in aree ambientali di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico (FA.T), parte in rete ecologica, in parte in classe di idoneità urbanistica IIa.**
- **Foglio 12 particella 745** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in parte in fascia di rispetto, in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio 15 particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio 15 particella 490** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIb.

La superficie complessiva dei terreni è pari a 9.510 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.T.) del comune di Grignasco (NO):

- **Terreno al foglio 15, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito domenicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €, di cui 900 mq circa EDIFICABILI;**
- Terreno al foglio 12, particella 745, bosco ceduo, classe 2, superficie 280 mq, reddito domenicale 0,22 €, reddito agrario 0,01 €;
- Terreno al foglio 15, particella 194, bosco ceduo, classe 2, superficie 750 mq, reddito domenicale 0,58 €, reddito agrario 0,04 €;
- Terreno al foglio 15, particella 211, bosco ceduo, classe 1, superficie 430 mq, reddito domenicale 0,44 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio 15, particella 359, bosco misto, classe U, superficie 880 mq, reddito domenicale 1,14 €, reddito agrario 0,27 €;
- Terreno al foglio 15, particella 391, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.600 mq, reddito domenicale 1,65 €, reddito agrario 0,08 €;
- Terreno al foglio 15, particella 392, vigneto, classe 3, superficie 1.030 mq, reddito domenicale 7,71 €, reddito agrario 6,92 €;

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- Terreno al foglio 15, particella 416, bosco ceduo, classe 1, superficie 480 mq, reddito domenicale 0,50 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio 15, particella 490, vigneto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito domenicale 25,31 €, reddito agrario 16,20 €;

che risultano dei seguenti proprietari:

- i terreni al foglio 12 particella 745 e al foglio 15 particelle 194, 211, 391, 392:

- piena proprietà per la quota di 1/2 del sig. ...
- piena proprietà per la quota di 1/4 del sig. ...
- piena proprietà per la quota di 1/4 del sig. ...

- i terreni al foglio 15 particelle 239, 359, 416, 490:

- piena proprietà per la quota di 1/6 del sig. ...
- piena proprietà per la quota di 1/6 del sig. ... (VC) il 1/6 del sig. ...
- piena proprietà per la quota di 1/6 della sig. ...
- piena proprietà per la quota di 1/2 del sig. ...

#### Verifica documentazione presente nel fascicolo

**1.1** Si verifica l'assenza della documentazione Notarile o della relativa certificazione ventennale.

Alla relazione verranno allegati gli estratti di mappa del foglio 12 particella 745 e del foglio 15 particelle 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416, 490. Verrà inoltre allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

#### Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

**1.2** Per la procedura non è presente il pignoramento.

#### Pignoramento per intero o pro-quota

**1.3** I terreni del presente lotto verranno valutati per intero e verrà successivamente quantificata la rispettiva quota di piena proprietà del sig.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 4:

#### TERRENO IN PARTE EDIFICABILE E TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Caratteristiche zona: Terreni a bosco e a prato.

Caratteristiche zone limitrofe: boschi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

I terreni sono incolti a prato o a bosco.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

- iii. *Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura:* **Nessuna.**  
 iv. *Altri pesi e limitazioni d'uso:* **Nessuno.**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1 Iscrizioni:** **Nessuna.**

**4.2.2 Pignoramenti:** **Nessuno.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:** **Nessuna.**

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** **Nessuna.**

**4.2.4 Trascrizioni relative agli altri comproprietari:** **Nessuna.**

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

**Terreno in parte edificabile e terreni vari a bosco e di interesse storico ambientale**

Non ci sono difformità urbanistiche.

I costi di sistemazione possono essere così quantificati:

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001	€	0,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	0,00
- Spese Tecniche	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**4.3.2 Conformità catastale:**

Non ci sono difformità catastali.

I costi di sistemazione possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	0,00
- Spese tecniche:	€	0,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: **Non pervenute**

Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte: **€ 0,00**

Quota parte delle spese di spettanza ai proprietari **€ 0,00**

Spese scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**a. Attuali proprietari:**

**Terreni al foglio 12 particella 745 e al foglio 15 particelle 194, 211: dal 28/11/1988 (data antecedente al ventennio) ad oggi**

- piena proprietà per la quota di 1/3 del sig. **PIRELLA GIANFRANCO**

nessuna proprietà per la quota di 1/3 di **PIRELLA GIANFRANCO**

- piena proprietà per la quota di 1/3 di **PIRELLA GIANFRANCO**

**Terreni al foglio 15 particelle 391, 392:**

**dal 18/12/2004 (data antecedente al ventennio) ad oggi**

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina



- piena proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra ~~Donatella Cottinara (VC) il 17/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F, deceduta in data 12/09/2019;~~
- piena proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra ~~Donatella Cottinara Varallo (VC) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F.~~

**Terreni al foglio 15 particelle 239, 359, 416, 490:  
dal 18/12/2004 ad oggi**

- piena proprietà per la quota di 1/6 del sig. ~~Edoardo Cottinara (VC) il 17/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F, deceduto in data 12/09/2019;~~
- piena proprietà per la quota di 1/6 della sig.ra ~~Donatella Cottinara Varallo (VC) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/6 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra ~~Edoardo Cottinara (VC) il 17/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~

**b. Precedenti proprietari:**

**Terreni al foglio 12 particella 745 e al foglio 15 particelle 194, 211:  
dal 11/01/1985 (data antecedente al ventennio) al 28/11/1988**

- piena proprietà per la quota di 1/9 del sig. ~~Donatella Cottinara (VC) il 17/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F, deceduta in data 12/09/2019;~~
- piena proprietà per la quota di 1/9 della sig.ra ~~Donatella Cottinara Varallo (VC) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/9 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 6/9 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F.~~

**Terreni al foglio 15 particelle 391, 392:  
dal 28/11/1988 (data antecedente al ventennio) al 18/12/2004**

- piena proprietà per la quota di 1/18 del sig. ~~Donatella Cottinara (VC) il 17/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F, deceduto in data 12/09/2019;~~
- piena proprietà per la quota di 1/18 della sig.ra ~~Donatella Cottinara Varallo (VC) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/18 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 15/18 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F.~~

**dal 22/05/1982 (data antecedente al ventennio) al 18/12/2004  
Terreni al foglio 15 particelle 239, 359, 416, 490:**

- piena proprietà per la quota di 1/9 del sig. ~~Donatella Cottinara (VC) il 17/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F, deceduto in data 12/09/2019;~~
- piena proprietà per la quota di 1/9 della sig.ra ~~Donatella Cottinara Varallo (VC) il 19/09/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/9 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F;~~
- piena proprietà per la quota di 1/6 della sig.ra ~~Donatella Maria Pia, nata a Bergamasca (NO) il 15/06/1958, C.F. PRZCLD58P47D000F.~~

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per i terreni al presente lotto non ci sono pratiche edilizie

**Descrizione: TERRENO IN PARTE EDIFICABILE AL FOGLIO 15 PARTICELLA 239 E TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE - FOGLIO 12, PARTICELLA 745 E FOGLIO 15, PARTICELLE 194, 211, 359, 391, 392, 416 E 490 DI CUI AL PUNTO E)**

Trattasi di terreni vari posti nel comune di Grignasco (NO), aventi la seguente destinazione urbanistica secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del comune di Grignasco:

- **Foglio 15 particella 239 (parte terreno edificabile circa 900 mq) – Parte in aree residenziali esistenti (08RE40), parte in aree ambientali di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico (FA.T), parte in rete ecologica, in parte in classe di idoneità urbanistica IIa.**
- **Foglio 12 particella 745** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in parte in fascia di rispetto, in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio 15 particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio 15 particella 490** – in aree di rispetto per ambienti boscati (FAB), in ambiti di elevata qualità paesaggistica individuati dall'art. 2.6 delle NTA del Piano Paesistico Provinciale, in parte in classe di idoneità urbanistica IIb.

La superficie complessiva dei terreni è pari a 9.510 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.T.) del comune di Grignasco (NO):

- **Terreno al foglio 15, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito dominicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €, di cui 900 mq circa EDIFICABILI;**
- Terreno al foglio 12, particella 745, bosco ceduo, classe 2, superficie 280 mq, reddito dominicale 0,22 €, reddito agrario 0,01 €;
- Terreno al foglio 15, particella 194, bosco ceduo, classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale 0,58 €, reddito agrario 0,04 €;
- Terreno al foglio 15, particella 211, bosco ceduo, classe 1, superficie 430 mq, reddito dominicale 0,44 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio 15, particella 239, seminativo, classe 1, superficie 2.100 mq, reddito dominicale 11,39 €, reddito agrario 13,56 €;
- Terreno al foglio 15, particella 359, bosco misto, classe U, superficie 880 mq, reddito dominicale 1,14 €, reddito agrario 0,27 €;
- Terreno al foglio 15, particella 391, bosco ceduo, classe 1, superficie 1.600 mq, reddito dominicale 1,65 €, reddito agrario 0,08 €;
- Terreno al foglio 15, particella 392, vigneto, classe 3, superficie 1.030 mq, reddito dominicale 7,71 €, reddito agrario 6,92 €;
- Terreno al foglio 15, particella 416, bosco ceduo, classe 1, superficie 480 mq, reddito dominicale 0,50 €, reddito agrario 0,02 €;
- Terreno al foglio 15, particella 490, vigneto, classe 2, superficie 1.960 mq, reddito dominicale 25,31 €, reddito agrario 16,20 €;

che risultano dei seguenti proprietari:

- i terreni al foglio 12 particella 745 e al foglio 15 particelle 194, 211, 391, 392 a piena proprietà per la quota di 1/3 del si

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina



**TERRENI VARI A BOSCO E DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE - FOGLIO 12, PARTICELLA 745 E FOGLIO 15, PARTICELLE 194, 211, 239, 359, 391, 392, 416 E 490 DI CUI AL PUNTO E)**

**Caratteristiche descrittive**

Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.):

- **Foglio 15 particella 239 (parte terreno edificabile circa 900 mq) – Parte in aree residenziali esistenti (08RE40), parte in aree ambientali di tutela per interesse storico ambientale o per il pregio paesistico, naturalistico (F.A.T), parte in rete ecologica, in parte in classe di idoneità urbanistica IIa.**
- **Foglio 12 particella 745** – bosco, fascia di rispetto, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio 15 particelle 194, 211, 359, 391, 392, 416** - bosco, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIIa.
- **Foglio 15 particella 490** – bosco, terreni con elevata qualità paesaggistica, classe di idoneità urbanistica IIb.

**Componenti edilizie e costruttive**

*Pavimentazione esterna:* Terreni boschi e prati; condizioni: incolti.

**Impianti:**

Non presenti.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4:**

**8.1 Criteri di stima:**

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- Valutazioni medie agricole dell'Agenzia del Territorio relative al Comune di Grignasco (Regione Agraria n. 4);
- Indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona e Borsino Immobiliare di Novara e Vercelli;

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Grignasco.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

**Tabelle con valori IMU delle aree edificabili del comune di Grignasco. Per il lotto di terreno al foglio 15 mappale 239 essendo in aree residenziali esistenti verrà considerato il valore corrispondente delle Aree a destinazione residenziale come da variante Generale adottata con Determina Comunale n. 43 del 04/09/2007.**

**8.3 Valutazione corpi:**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]	Valore quota di Proprietà [€]
--------------	-----------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------------

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena

Curatore: Rag. Marnati Cinzia

Perito: Ing. Mazzeri Caterina

E.3) Terreni - foglio 15, particelle 239 - Seminativo - Proprietà 1/6 - Parte Edificabile -	900,00	46,00 €/mq	€ 41.400,00	€ 6.900,00
---	--------	------------	-------------	------------

E.3) Terreni - foglio 15, particelle 239 - Seminativo - Proprietà 1/6 - Parte Non Edificabile -	(2.100-900) = 1.200 mq	1,27 €/mq	€ 1.524,00	€ 254,00
---	---------------------------	-----------	------------	----------

E.1) Terreni - foglio 12, particelle 745 e foglio 15, particella 194, 211, 391 - Bosco Ceduo e Bosco Misto - Proprietà 1/3	3.060,00	0,65€/mq	€ 1.989,00	€ 663,00
--	----------	----------	------------	----------

E.1) Terreni - foglio 15, particella 359 e 416 - Bosco Ceduo e Bosco Misto - Proprietà 1/6	1.360,00	0,65€/mq	€ 884,00	€ 147,33
--	----------	----------	----------	----------

E.4) Terreni - foglio 15, particelle 490 - Vigneto - Proprietà 1/6	1.960,00	2,24 €/mq	€ 4.390,40	€ 731,73
--	----------	-----------	------------	----------

E.5) Terreni - foglio 15, particelle 392 - Vigneto Proprietà 1/3	1.030,00	2,24 €/mq	€ 2.307,20	€ 769,07
--	----------	-----------	------------	----------

<b>TOTALE LOTTO 4</b>	<b>9.510,00 mq</b>		<b>€ 52.494,60</b>	<b>€ 9.645,13</b>
-----------------------	--------------------	--	--------------------	-------------------

- Valore complessivo intero:	€ 52.494,60	
- Valore complessivo quota di proprietà pari a 1/3 ed a 1/6:	€ 9.645,13	€ 9.650,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 4	Immobili TOTALI	9.510,00 mq	€ 52.494,60	€ 9.645,13
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 9.650,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Costi di demolizione e ripristino della situazione concessa	€	0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	0,00
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA e CATASTALE</b>	€	<b>0,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 4:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 9.650,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 9.650,00

Il perito  
Ing. Caterina Mazzeri

Giudice delle Successioni: Dott.sa Scotti Elena  
Curatore: Rag. Marnati Cinzia  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina