STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - Al
C.F: BRZNDR63B12B885M - P. IVA: 01112480064
Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242
www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE	***RGE 167/2024***
GIUDICE DELEGATO	***DOTT.SSA Annalisa Fanini***
CREDITORE PROCEDENTE	***AMCO Asset Management Company Spa***
RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO	***Avv. Caterina Sola***
CUSTODE	***Avv. Elena Inaudi***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice generale

1) PREMESSA 5
1.1) Committente e data dell'incarico: 5
1.2) Finalità 5
1.3) Tecnico incaricato 5
2) QUESITO 5
3) RISPOSTE 8
3.1) Completezza documentazione 8
3.2) Deposito stato civile esecutato 8
3.3) Identificazione del bene e confini 8
3.4) vendita soggetta IVA 9
3.5) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie 9
3.6) Costi della sanatoria 9
3.7) Strumento urbanistico comunale 9
3.8) Aggiornamento catastale 9
3.9) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento 9
3.10) Provenienza immobili (ventennale) 9
3.13) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente 10
3.14) Formalità non opponibili all'acquirente 10
3.15) Descrizione del bene 10
3.16) Vendita in uno o più lotti 12
3.17) Occupazione del bene 12
3.18) Vincoli 12
3.19) Procedure espropriative 13
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO 13
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) PREMESSA

1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito in data 06/12/2024 e relativo giuramento dell'esperto in data 09/12/2024.

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è essenzialmente la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, **alla data di assegnazione dell'incarico**, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 09/09/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 16/10/2024 RG 4938 RP 4132; più dettagliatamente è la risposta a quanto richiesto dal Giudice e riportato al capitolo 2)

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNDR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) QUESITO

2.1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2.2) in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

2.2.1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

2.2.1.1) nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari) per il periodo considerato;

2.2.1.2) nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

2.3) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

2.4) nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

2.5) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

2.6) nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

2.7) laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;

2.8) alleghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, INCARICA altresì l'ESPERTO STIMATORE:

2.9) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2.10) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

2.11) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

2.12) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

2.13) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

2.14) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

2.15) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (*ex* Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

2.16) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

2.17) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

2.18) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

2.19) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

2.20) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

2.21) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

2.22) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

2.23) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

DISPONE che l'**ESPERTO STIMATORE**:

– rediga la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo, per ciascun bene oggetto del pignoramento, apposito schema;

3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

3.1.1) La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;

3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;

3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita trascritto il 11/12/2003)

3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

3.2) Deposito stato civile esecutato

Non è presente in quanto parte esecutata è una Società in Accomandita Semplice

3.3) Identificazione del bene e confini

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da più terreni suddivisi in cinque blocchi catastalmente così identificati ovvero;:

3.3.1) Comune di Camino sezione Brusaschetto foglio 3 mappali 335, 336, 224, 204, 201, 202, 203, 458; confini in senso orario: mappale 150, 501,182, 184, 185, strada comunale, 186, strada comunale, 187, 188, 205, 207, 337, 340, 342, 334, strada comunale, 223;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3.2) Comune di Camino sezione censuaria Brusaschetto, foglio 3 mappali 445, 446, 448, 449, 349, 348, 347, 346, 345, 344; confini in senso antiorario: strada vicinale Bricco, mappale 331, 332, 343, 341, 339, foglio 3 di Camino/Camino, mappale 450, 233, 227, 519, 442;

3.3.3) Comune di Camino sezione censuaria Camino; foglio 3 mappali 28 e 29; confini in senso antiorario: mappale 25, 26, 27, 292, 290, 30, strada comunale;

3.3.4) Comune di Camino sezione censuaria Camino, foglio 3 mappali 3, 4, 229, 230, 32, 34, 13; confini: foglio 3 di Camino/Brusaschetto, strada comunale della Vallazza, mappali 36, 38, strada comunale Grizzolina, mappali 35, 33, 2, 225;

3.3.5) comune di Camino sezione censuaria Camino, foglio 1 mappali 118, 119, 123, 125; confini: ovest e nord strada comunale dell'acqua, mappali 120 e 121, strada comunale Costa, mappale 126.

3.4) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto, ai sensi dell'art. 2 comma 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni*"

3.5) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie

Non sono presenti provvedimenti edilizi di qualsiasi tipo.

3.6) Costi della sanatoria

Non è necessaria alcuna sanatoria.

3.7) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il P.R.G.C. Variante urbanistica approvata con DGR 34 3894 del 05.09.2016 completata da Variante parziale PRGI art. 17 c. 5 approvata con deliberazione C.C. 35/2023.

3.8) Aggiornamento catastale

I terreni non risultano catastalmente conformi nella destinazione di qualità indicata con quella effettiva; sarà necessario presentare modello 26 di variazione colturale; costo stimato 200,00 euro iva e cassa compresi; al momento, pur essendo previste multe per la mancata variazione catastale, a mia memoria non sono mai state applicate.

3.9) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [redacted]

3.10) Provenienza immobili (ventennale)

L'immobile è pervenuto a parte esecutata mediante:

3.11) in data 22/12/2000 acquisto derivativo con atto notaio Aceto Armando rep. 149975 trascritto il 18/01/2001 RP 321 RG 443;

3.12) in data 18/01/2001 atto di rettifica a rogito notaio Aceto Armando trascritto in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11/12/2003 RP 5124 RG 7012;

3.13) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

3.14) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente e che andranno cancellate sono:

3.14.1) ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2024 - Registro Particolare 110 Registro Generale 1399, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 5718/2005 del 04/10/2005, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3.14.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2024 - Registro Particolare 4132 Registro Generale 4938, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 2236 del 09/09/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.15) Descrizione del bene

Il bene è costituito da terreni principalmente incolti e boschivi suddivisi in 5 lotti.

Il 1° lotto (punto 3.3.1) è sito Comune di Camino sezione Brusaschetto, ed è costituito dalle particelle 335, 336, 224, 204, 201, 202, 203, 458;

N°	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	3	201	Bosco ceduo	U	12620	€ 8,47	€ 2,61
2	3	202	Bosco ceduo	U	5200	€ 3,49	€ 1,07
3	3	203	Bosco ceduo	U	2980	€ 2,00	€ 0,62
4	3	204	Bosco ceduo	U	4840	€ 3,25	€ 1,00
5	3	224	Vigneto	02	1970	€ 16,79	€ 12,72
6	3	335	Seminativo	03	1540	€ 6,76	€ 6,36
7	3	336	Seminativo	03	2040	€ 8,96	€ 8,43
8	3	458	Bosco ceduo	U	2720	€ 1,83	€ 0,56
Complessivamente					**33910**	**€ 51,55**	**€ 33,37**

L'appezzamento è quasi a fondo valle ma per la maggior parte era condotto a vigneto; effettivamente sono ancora presenti i pali, i fil di ferri ed i tiranti, insomma l'impianto è completo ma risulta abbandonato da almeno 6 o 7 anni (nelle fotografie aeree del 2015 risulta ancora in piena attività) tanto che oggi è oramai completamente infestato da boscaglia e arbusti; le viti, per quanto ho potuto vedere, sono completamente morte. L'accesso a tale appezzamento di terreno è alquanto difficoltoso in quanto la strada comunale Bosia di accesso, negli ultimi 80 metri circa, è praticamente abbandonata ed ho avuto non poche difficoltà a raggiungere l'appezzamento a piedi.
Di fatto, l'intero blocco è da valutarsi come incolto.

Il 2° lotto (punto 3.3.2) è sito Comune di Camino sezione Brusaschetto, ed è costituito dalle particelle 445, 446, 448, 449, 450, 349, 348, 347, 346, 345, 344

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N°	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
9	3	445	Seminativo	01	2460	€ 16,52	€ 13,98
10	3	446	Seminativo	03	1970	€ 8,65	€ 8,14
11	3	448	Seminativo	03	1450	€ 6,37	€ 5,99
12	3	449	Seminativo	02	310	€ 1,84	€ 1,60
13	3	349	Bosco ceduo	U	1490	€ 1,00	€ 0,31
14	3	348	Bosco ceduo	U	1840	€ 1,24	€ 0,38
15	3	347	Bosco ceduo	U	580	€ 0,39	€ 0,12
16	3	346	Seminativo	03	2280	€ 10,01	€ 9,42
17	3	345	Seminativo	03	350	€ 1,54	€ 1,45
18	3	344	Seminativo	03	1140	€ 5,00	€ 4,71
Complessivamente					**13870**	**€ 52,56**	**€ 46,10**

Trattasi di terreni totalmente abbandonati ed oramai divenuti bosco; sono teoricamente raggiungibili tramite la strada comunale Bricco Sedime ma la stessa è oramai completamente assorbita dal bosco un centinaio di metri prima di giungere agli appezzamenti.

Di fatto, l'intero blocco è da valutarsi come bosco ceduo.

Il 3° lotto (punto 3.3.3) è sito Comune di Camino sezione Camino foglio 3 ed è costituito dalle particelle 28 e 29

N°	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
19	3	28	Vigneto	03	3140	€ 17,03	€ 15,41
20	3	29	Bosco ceduo	U	720	€ 0,56	€ 0,15
Complessivamente					**3860**	**€ 17,59**	**€ 15,56**

L'appezzamento è confinante con la strada comunale ed è molto scosceso; da almeno 30 anni è lasciato incolto ed è di fatto un bosco.

L'intero blocco è da valutarsi come bosco.

Il 4° lotto (punto 3.3.4) è sito Comune di Camino sezione Camino, foglio 3 ed è costituito dalle particelle 3, 4, 229, 230, 32, 34, 13;

N°	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
21	3	3	Bosco ceduo	U	8070	€ 6,25	€ 1,67
22	3	4	Bosco alto	02	6180	€ 19,15	€ 3,83
23	3	229	Bosco alto	02	4410	€ 13,67	€ 2,73
24	3	230	Bosco alto	02	4900	€ 15,18	€ 3,04
25	3	32	Seminativo	02	8140	€ 48,35	€ 54,65
26	3	34	Seminativo	02	8210	€ 48,76	€ 55,12
27	3	13	Seminativo	02	4020	€ 23,88	€ 26,99
Complessivamente					**43930**	**€ 175,24**	**€ 148,03**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appezzamento è l'unico di pregio e si estende dalla strada comunale asfaltata Grizzolina posta sul crinale della collina fino al fondovalle; ha accesso anche dalla strada comunale di campagna Ritanella; è abbastanza pianeggiante nella parte alta ed in quella di fondovalle mentre nella parte centrale è abbastanza scosceso; è comunque tutto facilmente lavorabile con i trattori. Nella parte alta ovvero quella a confine con la Strada della Grizzolina, è delimitato dalla strada con recinzione in cemento armato alta circa 40 centimetri e soprastante staccionata in legno; vi è anche un ampio portale con due pilastri in mattoni a vista ma privo di cancello; è attraversato da una linea telefonica o elettrica su pali di legno. Il terreno risulta in parte lavorato dal vicino confinante (un tempo era parte della stessa azienda agricola ed i confini non sono facilmente identificabili) mentre la restante parte risulta non lavorata da qualche anno e quindi sporca di sterpaglie mentre la parte di fondovalle risulta abbandonata ed infestata di boscaglia.

Di fatto, l'intero blocco è da valutarsi per metà come seminativo e per metà come incolto.

Il 5° lotto (punto 3.3.5) è sito Comune di Camino sezione Camino, ed è costituito dalle particelle foglio 1 mappali 118, 119, 123, 125

N°	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
28	1	118	Seminativo	02	10900	€ 64,74	€ 73,18
29	1	119	Prato	03	21780	€ 78,74	€ 84,36
30	1	123	Seminativo	02	430	€ 2,55	€ 2,89
31	1	125	Seminativo	02	3450	€ 20,49	€ 23,16
Complessivamente					**36560**	**€ 166,52**	**€ 183,59**

L'appezzamento è un unico blocco di forma pressochè triangolare praticamente contornato da strade comunali asfaltate a 2 lati e da una strada comunale di campagna sul terzo lato; è abbastanza scosceso ma comunque lavorabile con normale attrezzatura meccanica, è posto in una posizione molto panoramica con vista sul sottostante fiume Po e sulla pianura padana; è completamente incolto da oramai molti anni e sulla sua superficie vi sono sia alberi di alto fusto che boscaglia di nessun pregio. È attraversato da una linea elettrica di alta o media tensione.

Di fatto l'intero blocco è da valutarsi come bosco.

3.16) Vendita in uno o più lotti

La vendita frazionata di ogni blocco sarebbe la più logica ma visti i bassissimi valori in gioco e la maggior parte del territorio circostante abbandonato ritengo che sarebbe altamente antieconomica; inoltre si corre il rischio che qualche porzione rimanga invenduta. Ritengo quindi più logico procedere ad una vendita in unico blocco.

3.17) Occupazione del bene

Il bene risulta di fatto libero da qualsiasi tipo di coltura intensiva.

3.18) Vincoli

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici tranne che quelli derivanti dal piano regolatore e dall'attraversamento delle linee elettriche e/o telefoniche. Potrebbero esservi altre servitù

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non apparenti comunque non ravvisabili dagli atti notarili stipulati nell'ultimo ventennio.

3.19) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

La ricerca del valore di mercato non è raffigurabile per comparazione con altri atti di compravendita in quanto per i terreni non vige il meccanismo prezzo-valore, ovvero la dichiarazione del prezzo effettivamente pattuito nella compravendita pur pagando le imposte sul valore catastale rivalutato. Il prezzo viene quindi determinato come expertise, sulla scorta delle mie conoscenze del territorio ed in ambito agricolo. Il valore viene definito a metro quadrato come da tabella che segue:

Lotto	Destinazione	Superficie	Valore a mq	Valore complessivo
1	Incolto	33910	€ 0,10	€ 3.391,00
2	Bosco ceduo	13870	€ 0,10	€ 1.387,00
3	Bosco	3860	€ 0,05	€ 193,00
4/a	Seminativo	15000	€ 0,80	€ 12.000,00
4/b	Incolto	15000	€ 0,15	€ 2.250,00
4/c	Bosco ceduo	13930	€ 0,10	€ 1.393,00
5	Bosco ceduo	36560	€ 0,10	€ 3.656,00
Complessivamente		132130		€ 24.270,00

Determino quindi il valore complessivo del bene in **EURO 25000,00 (venticinquemila/00)**.

5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Sulla scorta di quanto sopra riferito posso quindi determinare il **valore da porre a base d'asta pari ad euro 25000,00 (venticinquemila)**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 25000,00 diconsi Euro venticinquemila/00

##########@@@@@@@@@@##########

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, lì 12 aprile 2025

In fede

Brezza Geom. Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009