TRIBUNALE ORDINARIO

di VERCELLI

Eredità giacente
di
XXXXXXX ALESSANDRO
n. 63/2024 R.G.

Ill.mo Sig. Presidente: Dott.ssa Michela TAMAGNONE

Curatore: Dott. Emilio DE GIORGIS

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI (IN COMPROPRIETA' CON XXXXXXX GIAN FRANCO -Eredità giacente n.1254/2022) SITE IN COMUNE DI MOMBELLO MONFERRATO (AL)

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

INDICE

- **INCARICO**…… pag. 3
- **TRATTAZIONE**

_ Superfici …… pag. 5

_ Criterio di valutazione …… pag. 7

_ Ricerche e indagini di mercato…… pag. 8

LOTTO N. 1

_ Ubicazione …… pag. 12

_ Natura e consistenza sommaria…… pag. 12

_ Individuazioni catastali …… pag. 13

_ Coerenze…… pag. 14

_ Titoli di provenienza…… pag. 14

_ Formalità pregiudizievoli …… pag. 16

_ Stato locativo…… pag. 16

_ Situazione amministrativa e urbanistica…… pag. 17

_ Attestato di prestazione energetica…… pag. 21

_ Descrizione…… pag. 22

_ Valutazione …… pag. 25

LOTTO N. 2

_ Ubicazione …… pag. 26

_ Natura e consistenza sommaria…… pag. 26

_ Individuazioni catastali …… pag. 27

_ Coerenze…… pag. 28

_ Titoli di provenienza…… pag. 28

_ Formalità pregiudizievoli …… pag. 29

_ Stato locativo…… pag. 30

_ Situazione amministrativa e urbanistica…… pag. 30

_ Attestato di prestazione energetica…… pag. 35

_ Descrizione…… pag. 36

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

_ Valutazione ……..……...……..…….. pag. 38

LOTTO N. 3

_ Ubicazione ……..…… pag. 40

_ Natura e consistenza sommaria…….. pag. 40

_ Individuazioni catastali ……..…….. pag. 40

_ Coerenze……. pag. 41

_ Titoli di provenienza……..…….. pag. 42

_ Formalità pregiudizievoli ……..……. pag. 44

_ Stato locativo……...……..……. pag. 44

_ Situazione urbanistica……..……..……. pag. 45

_ Descrizione……...……...……..……. pag. 45

_ Valutazione ……...……...……..…… pag. 46

INCARICO

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Vercelli, venne nominato - con autorizzazione del G.D. datata 5 febbraio 2024 - Perito estimatore nella Procedura epigrafata, con l'incarico di stimare le entità immobiliari di proprietà del defunto signor XXXXXXX Alessandro[1], tutte ubicate nel comune di Mombello Monferrato (AL).

Su richiesta della Curatela, lo scrivente - in attesa della formalizzazione della nomina - aveva già effettuato un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato (competente per territorio), rilevando unicamente l'esistenza di trascrizioni di dichiarazioni di successione a favore dei comproprietari defunti; l'esito di tale verifica confluiva poi in una dettagliata relazione trasmessa alla Curatela con nota

[1] In comproprietà con il fratello XXXXXXX Gian Franco, anch'egli defunto (eredità giacente affidata al medesimo Curatore).

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

del 24 gennaio 2024.

Successivamente alla nomina, lo scrivente ha approfondito gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, acquisendo conferma della titolarità degli immobili in capo ai danti causa dei defunti XXXXXX Alessandro e XXXXXX Gianfranco, relazionando gli esiti al Curatore con relazione illustrativa analitica datata 15 febbraio 2024.

Gli accertamenti di natura documentale sono stati estesi:

- al Catasto di Alessandria, con acquisizione di estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure oltre a planimetrie di tutte le entità immobiliari riconducibili agli attuali comproprietari;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di Mombello Monferrato, con richiesta e successiva acquisizione (mediante scansione) della documentazione edilizia messa a disposizione dall'incaricato e a mezzo posta elettronica certificata, di un certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) riguardante le entità immobiliari;
- agli archivi informatizzati e cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato al fine di individuare i titoli di provenienza in capo ai danti causa degli attuali comproprietari.

Nelle more del completamento dei predetti accertamenti presso i Pubblici Uffici, sono state inoltre effettuate ricognizioni sui vari appezzamenti di terreno riconducibili al de cuius nonché sopralluoghi all'interno delle entità immobiliari censite al Catasto Fabbricati[2]; il tutto finalizzato a verificare la morfologia e le caratteristiche dei terreni nonché ad eseguire rilievi di natura geometrica, riprese fotografiche e puntuale verifica dello stato conservativo e manutentivo dei vari locali dei fabbricati.

[2] Ricognizioni/sopralluoghi effettuati in data 4 marzo 2024 e in data 29 aprile 2024.

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

L'incarico conferito non ha ricompreso accertamenti di natura ambientale su suolo e sottosuolo.

Tanto premesso, completati gli accertamenti documentali presso i vari Pubblici Uffici ed espletati i sopralluoghi presso tutte le entità immobiliari, lo scrivente procede alla seguente alla seguente

TRATTAZIONE

Considerata la diversa ubicazione, natura e consistenza delle varie entità immobiliari ed al fine di agevolarne l'alienazione, lo scrivente – d'intesa con la Curatela – ha ritenuto opportuno procedere a trattazioni in singoli Lotti, secondo il seguente schema:

LOTTO N. 1: Mombello M.to - Loc. Gaminella - Abitazione bifamiliare.

LOTTO N. 2: Mombello M.to - Loc. Pozzengo - Abitazione e depositi.

LOTTO N. 3: Mombello M.to - Terreni agricoli.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

- SUPERFICI

Le superfici delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati sono state desunte da visure catastali, nel rispetto dei criteri del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ossia computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,

con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel

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

computo della superficie catastale

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici delle entità immobiliari censite in Catasto Terreni sono state desunte da visure catastali e non sono state oggetto di misurazioni

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

strumentali.

Nel caso del fabbricato di cui al Lotto 1 lo scrivente ha provveduto a conteggiare autonomamente le superfici delle singole porzioni con criteri analoghi a quelli del citato D.P.R., in quanto le planimetrie catastali non sono risultate correttamente rappresentative dello stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

- CRITERIO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*";
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra*

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

un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: "*l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni*".

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

RICERCHE e INDAGINI di MERCATO

Le ricerche ed indagini di mercato sono state affrontate cercando di acquisire dati da canonizzate fonti di settore, non trascurando le specifiche peculiarità degli immobili oggetto di stima. Premesso che lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di entità immobiliari simili nei territori comunali di competenza e, in particolare, nella zona di ubicazione

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

delle entità immobiliari prese in esame, al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati e/o assunti a riferimento alcuni report e banche dati immobiliari, tra cui:

- per tutti i fabbricati:
  - ✓ la banca dati delle quotazioni riferite al II^ semestre 2023 per immobili a destinazione residenziale (per tutti i fabbricati);
  - ✓ le Statistiche *del IV trimestre 2023* del settore residenziale;
  - ✓ il *Rapporto Immobiliare 2024 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2023);*
  - ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte e Liguria (periodo di riferimento: anno 2023)*;
- per i terreni:
  - ✓ i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Alessandria riferiti all'anno corrente e alla Regione Agraria n. 3 (Colline dell'Alto Monferrato Alessandrino)
  - ✓ il contesto urbanistico in cui detti terreni risultano inseriti, tenuto anche conto di eventuali prospettive di sviluppo del piano regolatore comunale,

tutti pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (siglato O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, nonché il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 1° trimestre 2024" datato 24 maggio 2024 condotto in collaborazione con Tecnoborsa e OMI, disponibile sui siti internet della Banca d'Italia e dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla disamina dei citati report e/o pubblicazioni, che nel caso specifico (vista l'alienazione di un consistente numero di immobili) assumono ancora più rilevanza, si rileva che *a fronte dell'incremento % del PIL,*

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

seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite .... Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 .... è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre.

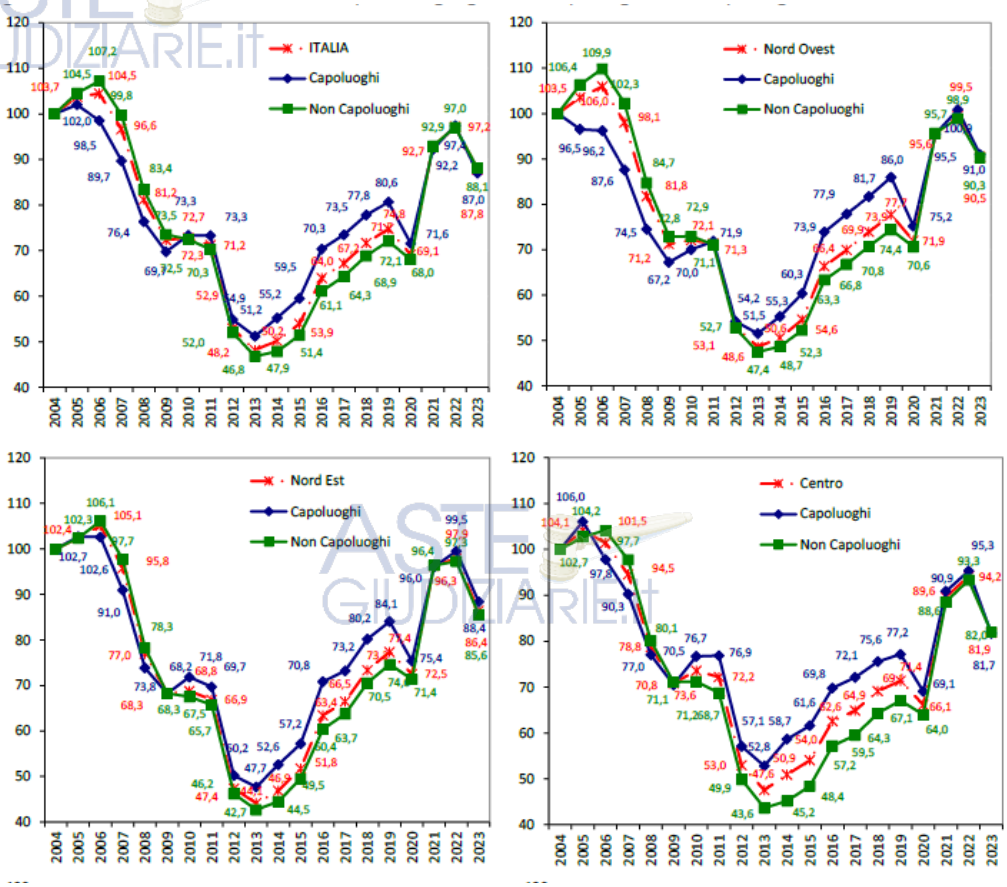
Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022	**Variaz % NTN I^23-I^ 22**	**Variaz % NTN II^23-II^ 22**	**Variaz % NTN III^23-III^ 22**	**Variaz % NTN IV^23-IV^ 22**	**Var % NTN 2023/2022**
Nord Ovest	**-9,1%**	**-14,0%**	**-10,4%**	**-2,6%**	**-9,0%**
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%

I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.

Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022	**Variaz % NTN I^23-I^ 22**	**Variaz % NTN II^23-II^ 22**	**Variaz % NTN III^23-III^ 22**	**Variaz % NTN IV^23-IV^ 22**	**Var % NTN 2023/2022**
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
Italia	**-8,3%**	**-16,1%**	**-10,5%**	**-3,3%**	**-9,7%**

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

Esaminando nello specifico il settore residenziale, costituente la quasi totalità delle tipologie immobiliari oggetto di stima, si rimanda ai grafici di seguito riportati (tratti dal Rapporto Immobiliare 2024) ove è rappresentato il volume di abitazioni compravendute a carattere nazionale e per aree geografiche oltreché per capoluoghi e non capoluoghi a partire dall'anno 2004.



Per quanto di interesse, il dato in esame mostra un andamento negativo, sia a carattere nazionale e zonale (Nord-Ovest) sia - soprattutto - per centri abitati (nel nostro caso "non capoluoghi").

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

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

LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Mombello Monferrato (AL) - Località Gaminella - Strada Roccanina n. 1.

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Capo 1. Fabbricato abitativo bifamiliare elevato ad un piano (due fuori) terra oltre piani sottotetto e seminterrato, collegati con scale interne, insistente su terreno (individuato in Catasto Terreni al Foglio 24, particella n. 312) con superficie catastale di metri quadrati 560 e articolato in:

- locale comune cantina-sgombero oltre a locale comune per impianti e lavanderia, entrambi al piano seminterrato, con una superficie di circa metri quadrati 50;
- locale autorimessa al piano seminterrato con una superficie di circa metri quadrati 65;
- unità abitativa al piano terreno (1° f.t.) composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno e porticati, con una superficie di circa metri quadrati 125;
- unità abitativa al piano primo (2° f.t.) composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, studio, due bagni e due balconi, con una superficie di circa metri quadrati 120;
- locale di sgombero pertinenziale al piano sottotetto con altezza utile al colmo di circa centimetri 210.

Capo 2. Attiguo appezzamento di terreno (C.T. Foglio 24, particella n. 323) con superficie catastale di metri quadrati 298 formante corpo unico con l'entità immobiliare di cui al Capo 1 urbanisticamente individuato come

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

area a parcheggio privato.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite in Catasto con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati

Foglio 24, particella n. 312:

- **subalterno 4**, strada Roccanina n. 1, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 53, superficie catastale metri quadrati 65, rendita euro 93,07;
- **subalterno 6**, strada Roccanina n. 1, piani S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale metri quadrati 110 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 98), rendita euro 340,86;
- **subalterno 7**, strada Roccanina n. 1, piani S1-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale metri quadrati 168, rendita euro 454,48.

Catasto Terreni

Foglio 24

- **particella n. 312**, ente urbano senza reddito;
- **particella n. 323**, seminativo, classe 1, RD euro 2,15, RA euro 2,15

Alla data dell'impianto meccanografico catastale (30 giugno 1987), il fabbricato abitativa era individuato con i subalterni 2, 3, 4 e 5; successivamente i subalterni 2, 3 e 5 vennero soppressi a seguito di Variazione per ampliamento del 24 marzo 1993 in atti dal 9 settembre 1998 (n. 19.1/1993) e sostituiti dai subalterni 6 e 7.

Le entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati ed il terreno individuato

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

con la particella n. 323 sono intestati a:

- XXXXXXX Alessandro nato a XXXXXX XXXXX il 18/03/1957, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà ½;
- XXXXXXX Gian Franco nato a XXXXXX XXXXX il 10/05/1953, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà ½.

La particella n. 312 C.T. è priva di intestazione in quanto aree di enti urbani e promiscui.

Si accludono alla presente relazione l'estratto della mappa catastale, le visure catastali e le ultime planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio, evidenziando che gli elaborati grafici relativi ai subalterni 6 e 7 raffigurano erroneamente una cantina ciascuno senza tenere conto delle varianti in corso d'opera risultanti dal progetto assentito con il rilascio della Concessione Edilizia in Variante n. 46/H/87 (cfr. capitolo "L.1. - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione). Le predette planimetrie verranno aggiornate dalla Procedura prima della stipula dell'atto di trasferimento a favore dell'acquirente con oneri a carico della stessa Procedura.

L.1 - COERENZE

Con riferimento alle risultanze della mappa catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con le particelle numeri 312 e 323 del Foglio 24, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 313, 311, 324, 252 e 309 del Foglio 24.

L.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

In origine le entità immobiliari trattate nel presente lotto erano in comproprietà tra XXXXX Mario (nato a XXXXXX XXXXX il 9 gennaio

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

1928) e YYYY Teresa (nata a XXXXXX XXXXX il 22 agosto 1930), che le acquistarono in regime di comunione legale dei beni tra coniugi in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Oppezzo di Pontestura del 17 gennaio 1984, repertorio numero 811, registrato in Casale Monferrato il 3 febbraio 1984 al n. 555 volume 443 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato l'8 febbraio 1984 ai numeri 768/634 (acquisto dalla ZZZZZZZZ ZZZZ ZZZ-società a responsabilità limitata di "*appezzamento di terreno con entrostanti opere murarie di fabbricato in corso di costruzione nel Comune di Mombello Monferrato … Foglio 24 Numero 312 di are cinque e centiare sessanta … con entrostanti opere murarie di costruzione consistenti nelle strutture portanti in cemento armato e tetto di Villa bifamiliare*");
- atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Oppezzo del 21 aprile 1986, repertorio numero 4435, registrato in Casale Monferrato il 9 maggio 1986 al numero 626 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 16 maggio 1986 ai numeri 2081/1645 (acquisto da AAAA Olivia detta Rosa dell'appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 24, particella n. 323).

Le entità immobiliari di cui trattasi sono state indicate:

- nella dichiarazione di successione in morte di YYYY Teresa, deceduta *ab intestato* il 9 giugno 2011, con eredità devoluta *ex lege* al coniuge XXXXX Mario e ai due figli XXXXX Gian Franco e XXXXX Alessandro (dichiarazione n. 970/9990/11 registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 15 novembre 2011 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20 dicembre 2011 ai numeri 6161/4443,

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

relativamente alla sola quota di comproprietà vantata dalla *de cuius* sul terreno censito in C.T. al Foglio 24, particella n. 323 di cui al Capo 2);

- nella successiva dichiarazione di successione in morte di YYYY Teresa registrata in Casale Monferrato il 19 marzo 2014 al numero 202/9990/14 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato l'8 maggio 2014 ai numeri 2085/1661 (relativamente alla sola quota di comproprietà vantata dalla *de cuius* sul fabbricato abitativo di cui al Capo 1);
- nella dichiarazione di successione di XXXXXX Mario, deceduto *ab intestato* il 14 dicembre 2013, con eredità devoluta *ex lege* ai due figli XXXXXX Gian Franco e XXXXXX Alessandro (dichiarazione numero 203/9990/14 registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 19 marzo 2014 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14 maggio 2014 ai numeri 2175/1721, relativamente alla quota di comproprietà vantata dalla *de cuius* sulle entità immobiliari di cui al Capo 1 e di cui al Capo 2).

Per entrambi le successioni *mortis causa* non risultano trascrizioni di accettazioni espresse o tacite di eredità.

L.1 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Come risulta dalle allegate ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, a tutto il 04.07.2024 sulle entità immobiliari non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

L.1 - STATO LOCATIVO

Per quanto consta allo scrivente le entità immobiliari sono nella

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

disponibilità della Procedura.

Ai fini estimativi le entità immobiliari verranno pertanto considerate libere da formali vincoli locativi.

I beni mobili attualmente presenti all'interno sono essenzialmente riconducibili ad elementi di mobilio, manufatti e materiale disomogeneo, con valore intrinseco residuo a corpo pari ad € 800,00, e verranno alienati separatamente all'entità immobiliare.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANSITICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mombello Monferrato ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 25/C/82 del 25 marzo 1982, rilasciata a BBBB Mauro-Amministratore Unico dell'ZZZZZZZ ZZZ ZZZ s.r.l. per "*lavori di costruzione di un fabbricato di abitazione civile unifamiliare, di cui al COMPARTO 5 Lotto 'V' - del P.E.C. approv. con delib. C.C. n. 32 del 16-7-1981*", con lavori iniziati in data 28 febbraio 1983;
- Autorizzazione alla Voltura a nome di XXXXXXX Mario e contestuale Concessione in Variante, entrambe datate 21 novembre 1983 e recanti il n. 32/B/83, con lavori ultimati in data 23 marzo 1987;
- Verbale di visita e relazione di collaudo dell'8 febbraio 1984;
- Denuncia di ultimazione lavori in data 12 maggio 1984, relativamente al solo alloggio del piano terreno;
- Autorizzazione all'Abitabilità Pratica n. 32/B/83 (1°) del 22 giugno 1984, relativa a "*nuovo all'alloggio al P.T.*";
- Concessione Edilizia n. 42/M/86 del 19 aprile 1986, di proroga del

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

termine di ultimazione dei lavori;

- Denuncia di ultimazione lavori in data 23 marzo 1987;
- Concessione Edilizia in Variante n. 46/H/87 del 18 luglio 1987;
- Autorizzazione all'Abitabilità/Agibilità del 21 marzo 1996, relativa all'alloggio al piano primo e ai locali del "*piano scantinato*";
- Concessione Edilizia n. 50/H/89 del 15 febbraio 1989, rilasciata a XXXXXXX Mario per "*lavori di ampliamento del fabbricato bifamigliare di sua proprietà con formazione di un portico aperto al piano terra*", con lavori iniziati in data 11 gennaio 1990;
- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 53/S/90 del 7 aprile 1990, relativa ai lavori di costruzione del portico in ampliamento.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sue spese, alla chiusura delle finestre del piano sottotetto non previste nelle tavole grafiche accluse ai progetti assentiti con rilascio di titolo abilitativi edilizio, nonché alla presentazione di segnalazione certificata di agibilità per il portico aperto realizzato in ampliamento, con un costo ipotizzabile in € 3.000,00.

Dalla disamina dell'allegato Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Mombello Monferrato in data 22 febbraio 2024 (valido per un anno dalla data di rilascio a meno di modifiche agli strumenti urbanistici) si rileva che il compendio immobiliare in esame ricade in Zona normativa B12 – Centri abitati esterni ai nuclei storici mentre il mappale n. 323 viene individuato come area a parcheggio privato.

Sui fabbricati ad uso residenziale esistenti sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

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

- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione (sostituzione);
- soprelevazione;
- ristrutturazione urbanistica, in ambito di S.U.E. da individuarsi con Deliberazione Consigliare.

Ove si tratti di edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., i progetti di intervento nella Zona B potranno prevedere aumenti del volume edificato nella misura massima del 20% di quello preesistente, purché, a intervento realizzato, la densità edilizia non risulti superiore all'indice fondiario massimo previsto per l'Area normativa. Limitatamente ad esigenze connesse con l'adeguamento dei servizi igienicosanitari ed il miglioramento della funzionalità degli immobili è consentito, in deroga agli indici di zona, un incremento di S.U.A. nel limite massimo di mq 25 per unità immobiliare.

Per i fabbricati esistenti è inoltre ammesso un incremento in deroga alla S.C. per la formazione di autorimesse pertinenziali, in ragione di due posti auto per ogni unità immobiliare.

Tutti i corpi di fabbrica non abitativi esistenti (fienili e porticati aperti su uno o due lati, magazzini agricoli, ex stalle e simili) potranno essere recuperati agli usi residenziali, di cui al punto 10.1 dell'art.10, per l'intera S.L.S.

Per ogni Area normativa B, il Piano indica le attività complementari ammesse o vietate e individua le aree da sottoporre a Piani attuativi o a interventi convenzionati.

Parametri urbanistici ed edilizi:

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

- indice di fabbricabilità territoriale (I.T.): 1,00 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.): 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo (R.C.): 35 SC/SF;
- parcheggio privato (superficie minima richiesta): 1 mq/10 mc;
- verde privato (superficie minima richiesta): 20% S.F.;
- altezza massima degli edifici: 10,00 ml;
- numero massimo di piani fuori terra: 3.

Quanto alle destinazioni d'uso, si riporta il contenuto dell'art. 10.1 delle Norme di Attuazione (N.A.) disponibili sul sito internet del Comune di Mombello Monferrato[3]:

"*10.1- La "residenza" costituisce destinazione d'uso propria delle Zone di categoria A, B, C. In dette categorie di aree, oltre la specifica destinazione residenziale e le attività ed utilizzazioni a questa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, è ammesso insediare:*

1. Residenze comunitarie e speciali, case albergo, case di riposo, alberghi ed attrezzature di ristoro;

2. Attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;

3. Uffici pubblici e privati, attività di credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari;

4. Attrezzature ricreative e di tempo libero;

5. Autorimesse e relative officine (S.L.S. massima destinata alla lavorazione pari a mq 100 e all'esposizione mq 200);

6. Attività di commercio all'ingrosso e di deposito di materiali, (con esclusione del commercio e del deposito di materiali infiammabili, esplosivi,

[3] www.comune.mombellomonferrato.al.it.

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

o che possano comunque dar luogo a situazioni antigieniche o di pericolo) fino alla concorrenza massima di 400 mq di S.V.;

7. Laboratori artigianali che non presentino caratteri di nocività e molestia; in particolare non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti, a rumori a carattere continuativo di intensità superiore a 60 dB/A misurati al confine dell'area di pertinenza, e che non comportino il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dare luogo a situazioni antigieniche o di pericolo; detti laboratori potranno avere un S.L.S. complessiva (compresi eventuali locali di deposito, servizi ed uffici) non superiore a mq 600, mentre la quota parte di S.L.S. destinata alla lavorazione non potrà in ogni caso superare i mq 400.

8. E' consentito inoltre il mantenimento delle seguenti attività già insediate alla data di adozione del presente P.R.G.C.:

**** tutte le attività elencate ai precedenti punti da 1 a 7. In tal caso, in tutte le aree normative di tipo A e B, dette attività potranno essere ampliate 'una tantum' fino alla concorrenza del 20% della S.U. esistente e con un limite massimo di mq 100, anche in deroga agli indici proprii dell'Area normativa; 35 mq sono comunque concessi.*

**** le attività produttive agricole a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche ed insalubri*".

L.1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE[4] non sono emersi né Attestati di

[4] Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

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

Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi alle entità immobiliari. Gli APE verranno predisposti dalla Procedura prima della stipula dell'atto di trasferimento a favore dell'acquirente con oneri a carico della stessa Procedura.

L.1 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari di cui al presente lotto sono ubicate in località Gaminella del comune di Mombello Monferrato (AL), zona extraurbana distante circa 3 km dal nucleo storico cittadino.

Costituiscono il lotto:

- un fabbricato abitativo elevato a due piani fuori terra, racchiudente una unità abitativa per ciascuno dei due piani fuori terra nonché locali accessori e un locale autorimessa al piano seminterrato;
- un terreno circostante in parte pavimentato in autobloccanti e in parte sistemato a prato.

Il tutto con accesso da Strada Roccanina tramite cancelletto pedonale metallico sovrastato da piccolo gazebo e affiancato da cancello carraio metallico a due battenti predisposto per l'automazione.

Come si rileva dalla documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale, il fabbricato possiede "*struttura costituita da pilastri, travi, cordoli e muri in cemento armato e da solai in laterizio e c.a., formanti un'ossatura in cemento armato, su cui poggia il tetto a struttura lignea*"[5], quest'ultimo rivestito con tegole. L'edificio è inoltre dotato di facciate rivestite in mattoni paramano con zoccolatura in pietra.

Di seguito si riportano le caratteristiche direttamente rilevate all'atto dei

[5] Cfr. "Verbale di visita e relazione di collaudo" dell'8 febbraio 1984.

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

sopralluoghi:

Piano seminterrato

- altezza utile cm 200 circa;
- pavimenti in piastrelle di materiale ceramico/gres;
- pareti e soffitti prevalentemente al grezzo;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni metallici;
- portone autorimessa metallico a scorrimento orizzontale;
- impianto elettrico.

Piano terreno (ex abitazione XXXXXXX Gian Franco)

- altezza utile cm 265/270 circa;
- pavimenti in parte in piastrelle di materiale ceramico, in parte in parquet;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;
- avvolgibili in PVC;
- bagno parzialmente rivestito e completo di apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con diffusione del calore a mezzo caloriferi.

Piano primo (ex abitazione XXXXXXX Alessandro)

- altezza utile cm 270 circa;
- pavimenti in piastrelle di materiale ceramico;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;
- avvolgibili in PVC;
- balconi pavimentati in piastrelle di cotto e dotati di ringhiere;

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

- bagni rivestiti a tutt'altezza, completi di apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con diffusione del calore a mezzo caloriferi.

Piano sottotetto (pertinenza dell'unità abitativa del piano primo)

- locale privo di pavimenti e rivestimenti;
- accesso da scala comune;
- altezza utile al colmo cm 210 circa;
- aperture esterne sui lati est e ovest[6];
- impianto elettrico.

Portico aperto

- struttura lignea con copertura spiovente;
- manto di rivestimento in coppi;
- altezza utile cm 300÷480 circa.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono stati rinvenuti, in apposito locale al piano seminterrato, due caldaie a metano Immergas (una delle quali contrassegnata con l'etichetta "Alessandro") ed un boiler elettrico marca Styleboiler, modello VF80. Secondo le informazioni fornite, quest'ultimo apparecchio erogherebbe acqua calda unicamente per l'alloggio dal piano terreno.

E' stata inoltre riferita l'esistenza di un serbatoio gasolio interrato.

All'atto del primo sopralluogo sono stati riscontrati abbondanti ristagni d'acqua, che ha sommerso gran parte della rampa carraia[7] e reso impraticabili i locali del piano seminterrato; secondo quanto riferito allo

[6] Da chiudere in quanto non previste nei progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio.
[7] Caratterizzata da elevata pendenza (16% secondo progetto) e con sbarco su area di manovra ribassata di 2,05 metri rispetto al piano di campagna.

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

scrivente, la circostanza si verifica in caso di eventi piovosi di eccezionale intensità. Di tale criticità si terrà conto sotto il profilo estimativo mediante l'applicazione di una riduzione percentuale (assunta al 20%).

Si acclude il rilievo fotografico del sopralluogo.

L.1 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, dopo avere analizzato tutti i fattori estrinseci ed intrinseci ritenuti influenti, è pervenuto alle seguenti determinazioni estimative:

Capo 1

Locali al piano seminterrato:

mq 50 x €/mq 150,00 x 0,8= € 6.000,00

Locale autorimessa:

mq 65 x €/mq 200,00 x 0,8= € 10.600,00

Unità abitativa P.T.:

mq 125 x €/mq 400,00 = € 50.000,00

Unità abitativa P.1°:

mq 120 x €/mq 450,00 = € 54.000,00

Locale sottotetto:

a corpo € 8.000,00

SOMMANO € 128.600,00

Precisato che i suddetti parametri sono da intendersi comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta e delle aree comuni e non trascurate le prescrizioni urbanistiche e, occorre ancora apportare una percentuale di correzione (-10%) correlata all'andamento del mercato di cui alle indagini sopra richiamate a cui poi detrarre il costo che l'aggiudicatario dovrà

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

sostenere per la chiusura delle finestre al piano sottotetto, non previste nei progetti assentiti, individuato in complessivi € 3.000,00[8].

Ne discende il seguente conteggio:

€ (128.600,00 x 0,9) - 3.000,00 = € 112.740,00

Capo 2

Terreno Fg. 24 n. 323

mq 298 x €/mq 9,00 = € 2.533,00

E pertanto, con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in € (112.740,00 + 2.533,00) = 115.273,00, che si arrotondano a

€ 115.000,00
(euro centoquindicimila/00)

LOTTO N. 2

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Mombello Monferrato (AL) - Località Pozzengo - Via Biliani n. 4.

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre piano seminterrato (se visto da monte) collegati con scale interna ed esterna, insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 950 e articolato in:

[8] Importo comprensivo anche della SCA necessaria per la regolarizzazione del portico

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

- deposito al piano seminterrato con una superficie catastale di metri quadrati 192;
- magazzino al piano terreno (1° f.t.) composto da due locali comunicanti[9] con una superficie catastale di metri quadrati 184;
- unità abitativa al piano primo (2° f.t.) composta da ingresso-corridoio, tinello con cucina, sala, due camere, ripostiglio, bagno, vano scala a chiocciola e balcone, con una superficie catastale[10] di metri quadrati 117.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite in Catasto con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati

Foglio 7, particella n. 172:

- **subalterno 1**, via Biliani, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 160, superficie catastale totale metri quadrati 184, rendita euro 206,58;
- **subalterno 2**, via Biliani, piano 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6.5, superficie catastale totale metri quadrati 117 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 115), rendita euro 369,27;
- **subalterno 3**, via Biliani n. SN, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 178, superficie catastale totale metri quadrati 192, rendita euro 229,82.

Catasto Terreni

Foglio 7, particella n. 172 di are 9.50, ente urbano senza reddito, variata a

[9] In uno dei quali è stata allestita una cella frigorifera.
[10] Dalla quale è escluso un terrazzo ricavato senza titolo abilitativo edilizio su parte della copertura del deposito al piano seminterrato.

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

seguito di bonifica identificativo catastale del 21 dicembre 2010 Pratica numero AL0387743 (n. 3524.1/2010).

Le entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati sono intestate a:

- XXXXXXX Alessandro nato a XXXXXX XXXXX il 18/03/1957, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà ½;
- XXXXXXX Gian Franco nato a XXXXXX XXXXX il 10/05/1953, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà ½.

La particella n. 172 C.T. è priva di intestazione in quanto area di enti urbani e promiscui.

Si accludono alla presente relazione l'estratto della mappa catastale, le visure catastali e le ultime planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Alessandria Territorio, evidenziando, per quelle relative ai subalterni 1 e 3 la conformità rispetto a quanto rilevato all'atto del sopralluogo. Le predette planimetrie verranno aggiornate dalla Procedura prima della stipula dell'atto di trasferimento a favore dell'acquirente con oneri a carico della stessa Procedura.

L.2 - COERENZE

Con riferimento alle risultanze della mappa catastale, il fabbricato e l'area esterna pertinenziale, individuati in un solo corpo con la particella numero 172 del Foglio 7, presenta le seguenti coerenze: particelle n.ri 108 e 106 del Foglio 7 e strada ai restanti lati.

L.2 - TITOLI DI PROVENIENZA

Per rintracciare il primo titolo di acquisto per atto tra vivi è stato necessario ispezionare i registri cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato.

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

Le ricognizioni effettuate in capo a XXXXXXX Mario, nato a XXXXXXX XXXXXX il 9 gennaio 1928, hanno consentito di individuare, quale probabile titolo di provenienza, l'atto a rogito Notaio Emanuele Arrabito del 17 novembre 1963, registrato in Moncalvo il 2 dicembre 1963 al numero 515 volume 204 e trascritto in Casale Monferrato il 4 dicembre 1963 ai numeri 6092/4784, con il quale XXXXXXX Mario acquistò da YYYY Giuseppe il terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 7, particella n. 108 sub "b" di are 9.50, superficie corrispondente a quella dell'attuale particella n. 172 (si vedano l'originario progetto di costruzione e la riproduzione della mappa catastale contenuta nella planimetria dell'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella n. 172 sub 2).

Il fabbricato edificato sul predetto terreno (C.F. Foglio 7, particella n. 172 subalterni 1, 2 e 3) è stato indicato nella dichiarazione di successione di XXXXXXX Mario, deceduto *ab intestato* il 14 dicembre 2013, con eredità devoluta *ex lege* ai due figli XXXXXXX Gian Franco e XXXXXXX Alessandro (dichiarazione numero 203/9990/14 registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 19 marzo 2014 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14 maggio 2014 ai numeri 2175/1721.

Si evidenza che per la suddetta successione *mortis causa* non risultano trascrizioni di accettazioni espresse o tacite di eredità.

L.2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Come risulta dalle allegate ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, a tutto il 04.07.2024 sulle entità immobiliari non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

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

L.2 - STATO LOCATIVO

Per quanto consta allo scrivente le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura.

Ai fini estimativi le entità immobiliari verranno pertanto considerate libere da formali vincoli locativi.

I beni mobili attualmente presenti all'interno sono essenzialmente riconducibili ad elementi di mobilio, manufatti e materiale disomogeneo oltre ad un vecchio automezzo dichiarato riconducibile al de cuius targato XXXXXX (con età di circa vent'anni), con valore intrinseco residuo rispettivamente pari ad € 400,00 oltre € 100,00 (per l'automezzo), e verranno alienati separatamente all'entità immobiliare; il tutto con la precisazione che i costi di voltura e, in più in generale di trasferimento, saranno a carico del futuro aggiudicatario.

L.2 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANSITICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mombello Monferrato ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione del 10 agosto 1964, rilasciata a XXXXXXX Mario per "costruzione un nuovo fabbricato uso abitazione";
- Verbale di visita e relazione di collaudo del 29 maggio 1965;
- Dichiarazione di Abitabilità del 10 maggio 1966;
- Concessione Edilizia n. 1/77/A del 5 aprile 1977, rilasciata a XXXXXXX Mario per "*l'esecuzione di lavori di ampliamento del proprio magazzino con costruzione di una cella frigorifera e cantina*", con lavori iniziati in data 20 maggio 1977 ed ultimati in data 22 marzo

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

1980;

- Autorizzazione all'Usabilità n. 1/A/77 del 15 maggio 1981, relativa alle opere realizzate in forza della C.E. n. 1/77/A[11];
- Concessione Edilizia n. 206/18/E/80 del 5 maggio 1980, rilasciata a XXXXXXX Mario per "*lavori di ampliamento del fabbricato di abitazione civile di sua proprietà, con costruzione di un porticato, di un locale ad uso deposito e di muro di sostegno*", con lavori iniziati in data 29 agosto 1980 ed ultimati in data 6 maggio 1981;
- Verbale di visita e relazione di collaudo del 6 maggio 1981;
- Autorizzazione all'Usabilità n. 18/E/80 del 15 maggio 1981, relativa alle opere realizzate in forza della C.E. n. 106/18/E/80;
- Permesso di Costruire n. 2210 del 24 settembre 2007, rilasciato a XXXXXXX Mario per tinteggiatura esterna.

Dal raffronto tra la documentazione edilizia messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale e quanto rilevato all'atto dei sopralluoghi emergono parziali difformità essenzialmente riconducibili:

- alla chiusura del "porticato aperto" previsto dalla C.E. n. 206/18/E/80 con formazione di un unico locale chiuso (con soppressione della prevista autorimessa) e accessibile da portone carraio realizzato in posizione differente;
- alla formazione di un locale chiuso e dotato di porta di accesso al di sotto del "piano inclinato di raccordo" previsto nel progetto di cui alla citata C.E. n. 206/18/E/80, affiancato da scala per l'accesso al piano sovrastante;
- all'installazione di una pensilina metallica con copertura in ondulux lungo l'intero prospetto sud del "porticato aperto";

[11] Il documento sembra riguardare unicamente la "cella frigorifera".

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

- alla formazione di un deposito in una porzione del terrapieno raffigurato nella citata C.E. n. 206/18/E/80 con portone metallico di accesso a doppio battente lato Sud e ampia finestratura lato est e ovest (verso magazzino);
- alla formazione di una scala metallica a chiocciola per il collegamento interno tra abitazione (sub 2) e sottostante magazzino (sub 1);
- all'apertura di una finestra nel prospetto sud del magazzino al piano terreno (sub 1) in prossimità della scala di accesso ai locali abitativi;
- alla traslazione verso est di una finestra nel prospetto sud del magazzino al piano terreno (sub 1) in prossimità della scala di accesso ai locali abitativi;
- all'ampliamento del balcone dell'unità abitativa (sub 2) realizzato mediante creazione di un terrazzo piastrellato e in parte delimitato da ringhiera su parte della copertura del "porticato aperto" e del deposito realizzato mediante chiusura di una porzione del terrapieno.

Le difformità edilizie esistenti dovranno essere regolarizzate - anche tramite l'ausilio di Professionista - prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento con oneri a carico della Procedura (al momento non quantificabili in quanto verranno determinati dalla PA in conseguenza della pratica di regolarizzazione).

Dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Mombello Monferrato in data 22 febbraio 2024 (valido per un anno dalla data di rilascio a meno di modifiche agli strumenti urbanistici) si rileva che il compendio immobiliare ricade in Zona normativa B8 - Centri abitati esterni ai nuclei storici.

Sui fabbricati ad uso residenziale esistenti sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- ampliamento;
- demolizione con ricostruzione (sostituzione);
- soprelevazione;
- ristrutturazione urbanistica, in ambito di S.U.E. da individuarsi con Deliberazione Consigliare.

Ove si tratti di edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., i progetti di intervento nella Zona B potranno prevedere aumenti del volume edificato nella misura massima del 20% di quello preesistente, purché, a intervento realizzato, la densità edilizia non risulti superiore all'indice fondiario massimo previsto per l'Area normativa. Limitatamente ad esigenze connesse con l'adeguamento dei servizi igienicosanitari ed il miglioramento della funzionalità degli immobili è consentito, in deroga agli indici di zona, un incremento di S.U.A. nel limite massimo di mq 25 per unità immobiliare.

Per i fabbricati esistenti è inoltre ammesso un incremento in deroga alla S.C. per la formazione di autorimesse pertinenziali, in ragione di due posti auto per ogni unità immobiliare.

Tutti i corpi di fabbrica non abitativi esistenti (fienili e porticati aperti su uno o due lati, magazzini agricoli, ex stalle e simili) potranno essere recuperati agli usi residenziali, di cui al punto 10.1 dell'art.10, per l'intera S.L.S.

Per ogni Area normativa B, il Piano indica le attività complementari ammesse o vietate e individua le aree da sottoporre a Piani attuativi o a interventi convenzionati.

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

Parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di fabbricabilità territoriale (I.T.): 0,75 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.): 1,00 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo (R.C.): 45 SC/SF;
- parcheggio privato (superficie minima richiesta): 1 mq/10 mc;
- verde privato (superficie minima richiesta): 25% S.F.;
- altezza massima degli edifici: 9,00 ml;
- numero massimo di piani fuori terra: 3.

Quanto alle destinazioni d'uso, si riporta il contenuto dell'art. 10.1 delle Norme di Attuazione (N.A.) disponibili sul sito internet comunale[12]:

"*10.1- La "residenza" costituisce destinazione d'uso propria delle Zone di categoria A, B, C. In dette categorie di aree, oltre la specifica destinazione residenziale e le attività ed utilizzazioni a questa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, è ammesso insediare:*

1. Residenze comunitarie e speciali, case albergo, case di riposo, alberghi ed attrezzature di ristoro;

2. Attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;

3. Uffici pubblici e privati, attività di credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari;

4. Attrezzature ricreative e di tempo libero;

5. Autorimesse e relative officine (S.L.S. massima destinata alla lavorazione pari a mq 100 e all'esposizione mq 200);

6. Attività di commercio all'ingrosso e di deposito di materiali, (con esclusione del commercio e del deposito di materiali infiammabili, esplosivi,

[12] www.comune.mombellomonferrato.al.it.

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

o che possano comunque dar luogo a situazioni antigieniche o di pericolo) fino alla concorrenza massima di 400 mq di S.V.;

7. Laboratori artigianali che non presentino caratteri di nocività e molestia; in particolare non diano luogo ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti, a rumori a carattere continuativo di intensità superiore a 60 dB/A misurati al confine dell'area di pertinenza, e che non comportino il deposito o la lavorazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dare luogo a situazioni antigieniche o di pericolo; detti laboratori potranno avere un S.L.S. complessiva (compresi eventuali locali di deposito, servizi ed uffici) non superiore a mq 600, mentre la quota parte di S.L.S. destinata alla lavorazione non potrà in ogni caso superare i mq 400.

8. E' consentito inoltre il mantenimento delle seguenti attività già insediate alla data di adozione del presente P.R.G.C.:

**** tutte le attività elencate ai precedenti punti da 1 a 7. In tal caso, in tutte le aree normative di tipo A e B, dette attività potranno essere ampliate 'una tantum' fino alla concorrenza del 20% della S.U. esistente e con un limite massimo di mq 100, anche in deroga agli indici propri dell'Area normativa; 35 mq sono comunque concessi.*

**** le attività produttive agricole a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni ambientali antigieniche ed insalubri*".

L.2 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE[13] non sono emersi né Attestati di

[13] Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

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

Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi alle entità immobiliari. L'APE dei locali abitativi verrà predisposto dalla Procedura prima della stipula dell'atto di trasferimento a favore dell'acquirente con oneri a carico della stessa Procedura.

L.2 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari di cui al presente lotto sono ubicate in località Pozzengo del comune di Mombello Monferrato, zona extraurbana distante circa 4,5 km dal nucleo storico cittadino.

Le entità immobiliari costituiscono un'unica costruzione che, se vista da monte, si eleva a due piani fuori terra oltre piano seminterrato con accessi dalla Via Biliani.

Il nucleo storico dell'insediamento (sub 2 e sub 1/parte) risale agli anni Sessanta e ricomprende un locale "scantinato" con sovrastante abitazione accessibile da scala esterna, con pianta di m 11,30x10,80 circa. Come si rileva dalla documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale, fondazioni e murature in calcestruzzo e muratura in mattoni, orizzontamenti in solai prefabbricati di laterizio misto a c.a., facciate rifinite ad intonaco tinteggiato. All'atto del sopralluogo si è riscontrato che il tetto, a falde, possiede manto di copertura in tegole marsigliesi.

Al nucleo originario vennero poi aggiunti, negli anni Settanta:

- sul lato ovest dello "scantinato" una cella frigorifera con pianta di m 10,50x5,50;
- sul lato est dello "scantinato" un corpo di fabbrica con pianta di m 15,00x10,00 racchiudente tre magazzini agricoli,

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

entrambi in diretto collegamento con il locale preesistente[14] e caratterizzati da copertura a tetto piano.

La conformazione del corpo di fabbrica ad est dello "scantinato" venne in seguito modificata da un nuovo progetto[15] che prevedeva la realizzazione di un "porticato aperto con adiacente autorimessa. Quanto effettivamente realizzato corrisponde invece ad un fabbricato in c.a. con pianta rettangolare di circa m 24,00x7,80 interamente chiuso ed accessibile da portone carraio metallico ad apertura manuale.

Di seguito si riportano le caratteristiche rilevate all'atto del sopralluogo:

Magazzino-cella frigorifera sub 1

- altezza utile cm 330 circa;
- portone carraio metallico ad apertura manuale;
- pavimenti in battuto di cls;
- pareti e soffitti intonacati solo in parte;
- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione a canaline esterne;
- impianto di refrigerazione/sbrinamento per cella frigorifera;
- caldaia Viessmann (anno 1977) con bruciatore Joannes e boiler elettrici dichiarati a servizio dell'unità abitativa sub 2.

Unità abitativa sub 2

- altezza utile cm 330 circa;
- porta di ingresso in legno con vetri interposti;
- pavimenti in scaglie di marmo e piastrelle di ceramica;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetro semplice;

[14] Denominato "autorimessa esistente" nel progetto di cui alla C.E. n. 1/77/A.
[15] Assentito con il rilascio della C.E. n. 206/18/E/80.

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

- avvolgibili;
- balcone pavimentato in piastrelle di gres rosso;
- bagno rivestito h=cm 160 circa, attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con diffusione del calore tramite caloriferi;
- impianto telefonico;
- antenna TV.

Deposito sub 3

- altezza utile cm 500 circa;
- portone carraio metallico ad apertura manuale;
- pavimenti in battuto di cls;
- pareti in c.a. facciavista e laterizi non intonacati;
- soffitto in laterizi non intonacati;
- impianto elettrico a canaline esterne per forza motrice ed illuminazione.

Dall'esame della documentazione comunale si rileva inoltre l'esistenza di allacciamento all'acquedotto del Monferrato e il recapito dei reflui in fossa biologica/fognatura.

In vari punti dei locali (sia abitativi che deposito) sono stati rilevati danni agli intonaci e/o apprezzabili percolamenti d'acqua derivanti da fenomeni infiltrativi riconducibili sia al tetto del corpo abitativo che al lastrico del deposito.

Si acclude il rilievo fotografico del sopralluogo.

L.2 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, non trascurate

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

le prescrizioni urbanistiche e l'incidenza negativa dei fenomeni infiltrativi[16] la cui eliminazione viene demandata al futuro acquirente, lo scrivente, dopo avere analizzato tutti i fattori estrinseci ed intrinseci ritenuti influenti, è pervenuto alle seguenti determinazioni estimative:

Deposito-cella frigorifera P.T. (sub 1):

mq 184 x €/mq 150,00 = € 27.600,00

Unità abitativa P.1° (sub 2):

mq 117 x €/mq 300,00 = € 35.100,00

Deposito p. seminterrato (sub 3)

mq 192 x €/mq 110,00 = € 21.120,00

SOMMANO € 83.820,00

Precisato che i suddetti parametri sono da intendersi comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta pertinenziale, occorre ancora apportare una percentuale di correzione (-10%) correlata all'andamento del mercato di cui alle indagini sopra richiamate.

(€ 83.820,00 x 0.9) = € 75.438,00

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 75.000,00
(euro settantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

[16] Già ricompresa nel parametro unitario adottato

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

LOTTO N. 3

L.3 - UBICAZIONE

Comune di Mombello Monferrato (AL).

L.3 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Quota di comproprietà di 2/4 pro-indiviso su n. 7 appezzamenti di terreno prevalentemente a destinazione agricola sparsi sul territorio comunale, articolati in:

- appezzamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.337;
- appezzamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 481;
- appezzamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 2.530;
- appezzamento di terreno[17] con superficie catastale di metri quadrati 2.130;
- appezzamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.466;
- appezzamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 3.104;
- appezzamento di terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.227.

L.3 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Gli appezzamenti di terreno sono censiti in Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 10

- **particella n. 191** di are 13.37, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 8,63, reddito agrario euro 8,98;
- **particella n. 296** di are 4.81, prato, classe 1, reddito dominicale euro 2,73, reddito agrario euro 2,36.

[17] In fascia di rispetto stradale

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

Foglio 11

- **particella n. 329** di are 25.30, prato, classe 1, reddito dominicale euro 14,37, reddito agrario euro 12,41;
- **particella n. 376** di are 21.30, prato, classe 1, reddito dominicale euro 12,10, reddito agrario euro 10,45;
- **particella n. 383** di are 14.66, prato, classe 1, reddito dominicale euro 8,33, reddito agrario euro 7,19.

Foglio 24

- **particella n. 62** di are 31.04, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 20,04, reddito agrario euro 20,84

Foglio 25

- **particella n. 147** di are 12.27, prato, classe 2, reddito dominicale euro 6,02, reddito agrario euro 5,39,

tutti intestati a

- XXXXXXX Alessandro nato a XXXXXX XXXXX il 18/03/1957, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà ¼;
- XXXXXXX Gian Franco nato a XXXXXX XXXXX il 10/05/1953, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà ¼;
- XXXXXXX Renza nata a XXXXXX XXXXX il 02/04/1940, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà ½.

Si accludono alla presente relazione gli estratti delle mappe catastali.

L.3 - COERENZE

Con riferimento alle risultanze delle mappe catastali, gli appezzamenti di terreno presentano le seguenti coerenze:

- il terreno distinto con la particella n. 191 del Foglio 10: strada comunale

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

Presvi-Retango o Cerrina e particelle n.ri 194, 192 e 188 del Foglio 10;

- il terreno distinto con la particella n. 296 del Foglio 10: particelle numeri 298, 348, 295 e 300 del Foglio 10;
- il terreno distinto con la particella n. 329 del Foglio 11: strade a due lati (una delle quali denominata Strada Provinciale della Gaminella) e particelle numeri 328, 330 e 331 del Foglio 11;
- il terreno distinto con la particella n. 376 del Foglio 11: Strada Provinciale della Gaminella e particelle numeri 381, 379, 378, 377, 375 e 314 del Foglio 11;
- il terreno distinto con la particella n. 383 del Foglio 11: particelle numeri 381, 382, 411, 384 e 379 del Foglio 11;
- il terreno distinto con la particella n. 62 del Foglio 24: particelle numeri 52, 51, 50, 63, 88, 228 e 54 del Foglio 62;
- il terreno distinto con la particella n. 147 del Foglio 25: particelle numeri 146, 254, 148, 149 e 150 del Foglio 25.

L.3 - TITOLI DI PROVENIENZA

Nessun titolo di acquisto per atto tra vivi è stato rintracciato né gli archivi informatizzati ispezionabili telematicamente, né dell'ispezione dei registri cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato.

I terreni censiti in Catasto Terreni al Foglio 10, particelle n.ri 191-296 e Foglio 11, particelle n.ri 329-376-383 sono stati indicati:

a) nella dichiarazione di successione in morte di XXXXXX Francesco, nato a XXXXX XXXXX il 6 settembre 1893 e deceduto *ab intestato* in data 15 settembre 1988, indicato nella relativa nota per trascrizione come proprietario dell'intero, con eredità devoluta *ex lege* in favore del coniuge

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

YYYY Jolanda, per la quota di 3/9, e dei figli XXXXXXX Mario, XXXXXXX Modesta e XXXXXXX Renza, par la quota di 2/9 ciascuno (dichiarazione n. 28/941 registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 6 novembre 1989 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 13 novembre 1989 ai numeri 5209/3884;

b) nella dichiarazione di successione in morte di YYYY Jolanda, nata a XXXXX XXXXX il 30 luglio 1902 e deceduta *ab intestato* in data 2 luglio 1990, indicata nella relativa nota per trascrizione come proprietaria della quota di 1/3, con eredità devoluta *ex lege* in favore dei figli XXXXXXX Mario, XXXXXXX Modesta e XXXXXXX Renza, in ragione di 1/3 ciascuno (dichiarazione n. 51973/711967, ovvero 5/973 - 71/967, registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 4 dicembre 1991 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato l'11 dicembre 1991 ai numeri 6340/4779);

c) nella dichiarazione di successione in morte di XXXXXXX Modesta, nata a XXXXX XXXXX il 14 settembre 1923 e deceduta *ab instestato* in data 15 ottobre 2003, indicata nella relativa nota per trascrizione come proprietaria della quota di 1/3 , con eredità devoluta *ex lege* in favore del fratello XXXXXXX Mario e della sorella XXXXXXX Renza, in ragione di 1/6 ciascuno (dichiarazione n. 29/1244 registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 4 agosto 2004 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 12 ottobre 2004 ai numeri 6026/4083);

d) nella dichiarazione di successione di XXXXXX Mario, nato a Mombello

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

Monferrato il 9 gennaio 1928 e deceduto *ab intestato* il 14 dicembre 2013, indicato nella relativa nota per trascrizione come proprietario della quota di ½, con eredità devoluta *ex lege* ai due figli XXXXXXX Gian Franco e XXXXXXX Alessandro (dichiarazione numero 203/9990/14 registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 19 marzo 2014 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14 maggio 2014 ai numeri 2175/1721).

I terreni censiti in Catasto Terreni al Foglio 24, particella n. 62 e Foglio 25, particella n. 147 sono stati indicati nelle sopra citate dichiarazioni di successione in morte di YYYY Jolanda, di XXXXXXX Modesta e di XXXXXXX Mario.

Si evidenza che per tutte le successioni *mortis causa* non risultano trascrizioni di accettazioni espresse o tacite di eredità.

Alla data delle verifiche preliminari effettuate successivamente alla nomina ricevuta (7 febbraio 2024), la restante quota di comproprietà di 2/4 sui terreni trattati nel presente lotto risultava di titolarità di XXXXXXX Renza.

L.3 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Come risulta dalle allegate ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, a tutto il 04.07.2024 sulle entità immobiliari non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

L.3 - STATO LOCATIVO

Per quanto consta allo scrivente i terreni sono nella disponibilità della Procedura e della comproprietaria XXXXXXX Renza (o suoi aventi causa).

Ai fini estimativi le entità immobiliari verranno pertanto considerate libere

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

da formali vincoli locativi.

L.3 - SITUAZIONE URBANSITICA

Dall'esame dell'allegato Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Mombello Monferrato in data 22 febbraio 2024 (valido per un anno dalla data di rilascio a meno di modifiche agli strumenti urbanistici) si rilevano le seguenti informazioni:

- i terreni censiti al Foglio 10 n. 296, al Foglio 11 n. 383 e al Foglio 24 n. 62 ricadono interamente nell'Area normativa E1: aree agricole a destinazione ordinaria;
- i terreni censiti al Foglio 10 n. 191 e al Foglio 11 n. 329 ricadono in parte nell'Area normativa E1: aree agricole a destinazione ordinaria e per la restante parte in Fascia di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali;
- il terreno censito al Foglio 25 n. 147 ricade in parte nell'Area normativa E1: aree agricole a destinazione ordinaria e per la restante parte in Fascia di rispetto fluviale;
- il terreno censito al Foglio 11 n. 376 ricade interamente nella Fascia di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali.

L.3 - DESCRIZIONE

I vari appezzamenti di terreno di cui al presente lotto sono sparsi sul territorio della località Gaminella o in prossimità di essa.

Una parte di essi (i terreni dei fogli di mappa 10 e 11) è risultata ubicata lungo la S.P. 1 che collega la S.P. 590 Torino-Casale Monferrato all'abitato del comune di Gabiano.

Un altro terreno (Foglio 25 n. 147) è prossimo allo stabilimento Framar ed è

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

raggiungibile, in prossimità, da una strada non asfaltata che si diparte dalla S.P. 590.

Un ultimo terreno (Foglio 24 n. 62) si può raggiungere percorrendo la strada Roccanina, che nel primo tratto prossimo alla S.P. 590 è caratterizzata da un tracciato asfaltato per poi proseguire con un percorso sterrato percorribile con mezzi agricoli.

Tutti gli appezzamenti presentano forma irregolare e giacitura semi-pianeggiante.

Si acclude il rilievo fotografico dei sopralluoghi.

L.3 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, lo scrivente, dopo avere analizzato tutti i fattori estrinseci ed intrinseci ritenuti influenti, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici catastali, anche avuto riguardo ai VAM (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Alessandria riferiti all'anno corrente e alla Regione Agraria n. 3 (Colline dell'Alto Monferrato Alessandrino) in cui sono ubicati i terreni:

- €/mq 0,83 per i terreni con qualità colturale "seminativo";
- €/mq 0,73 per i terreni con qualità colturale "prato".

Ne discende il seguente conteggio:

Terreni con qualità colturale "seminativo"

(particelle numeri 191-62)

mq 4.441 x €/mq 0,83 = € 3.686,03

Terreni con qualità colturale "prato"

(particelle numeri 296-329-376-383-147)

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

mq 7.834 x €/mq 0,73 = € 5.718,82

SOMMANO € 9.404,85

Atteso il prospettato tentativo di cessione in blocco di svariate porzioni dislocate in aree distinte, il suddetto importo deve essere decurtato di una percentuale del 20%.

Il valore aritmetico della complessiva quota di 2/4 (1/4 XXXXXXX Alessandro e ¼ XXXXXXX Gian Franco) è pari a € (9.404,85 x 0,8 x 2 : 4) = € 3.761,94.

Attese le maggior difficoltà di commercializzazione di una quota rispetto all'intero, riconducibile ad un interesse di fatto circoscritto alla comproprietaria della restante quote e/o a un ristretto numero di altri soggetti (es. familiari, parenti, affini), si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 35%, pervenendo così ad un valore finale di € (3.761,94 x 0,65) = € 2.445,26.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore di realizzo delle quote di comproprietà sui terreni individuate come LOTTO N. 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 2.500,00
(euro duemilacinquecento/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Ispezioni ipotecarie in capo ai *de cuius*.
- Ispezioni ipotecarie in capo ai danti causa.

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

- Ispezioni ipotecarie in capo ai precedenti proprietari.

- Certificato di destinazione urbanistica.

Lotto n. 1

- Documentazione fotografica.

- Estratto della mappa catastale.

- Planimetrie catastali.

- Visure catastali.

- Copia documentazione edilizia.

Lotto n. 2

- Documentazione fotografica.

- Estratto della mappa catastale.

- Planimetrie catastali.

- Visure catastali.

- Copia documentazione edilizia.

Lotto n. 3

- Documentazione fotografica.

- Estratto delle mappe catastali.

- Visure catastali.

- Valori Agricoli Medi (VAM) Provincia di Alessandria - anno 2024.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 5 luglio 2024

Il Perito

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