

IBERTI TIZIANA
Via Montata, 6
15122 - ALESSANDRIA (AL)
Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G
Telefono: 3355314139
e-mail: studio@tizianaiberti.it
PEC: tiziana.iberti@geopec.it



forme, tecniche, significati
Studio di Progettazione e Consulenza
Laboratorio d'Architettura

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Alessandria

procedura n. 216/2023 - 69/2021

Promotore: OMISSIS
Debitore: OMISSIS
Giudice: Dott. Delli Paoli Dott. Michele

Alessandria, 30 settembre 2024

Geometra Tiziana Iberti

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Costa Vescovato (AL), Comune di Paderna (AL), Comune di Avolasca (AL), Comune di Carezzano (AL).

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Tiziana Iberti,

, con studio in Alessandria (AL),

Via Montata n. 6, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 1919, assicurata con la compagnia ITAS MUTUA, polizza n. 6Z/1021.1010000030, con scadenza in data 06/08/2024.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 11 gennaio 2024, la sottoscritta **Geometra Tiziana Iberti**, con studio in Alessandria (AL), Via Montata n. 6, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 1919, assicurata con la compagnia ITAS MUTUA, polizza n. 6Z/1021.1010000030, con scadenza in data 06/08/2024, a seguito di nomina accettata in data 16 gennaio 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Costa Vescovato (AL), Comune di Paderna (AL), Comune di Avolasca (AL), Comune di Carezzano (AL) e Comune di () ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, 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; altrimenti, la verifica sull'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 corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, 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;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano 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;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese 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.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

OMISSIS

LOTTO 2 - COMUNE DI PADERNA E COMUNE DI CAREZZANO

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA LOTTO 2

A) Terreni siti nel Comune di Paderna (AL), censiti al foglio 3:

- particella 292/AA, rendita € 1,70,
- particella 292/AB, rendita € 3,35,
- particella 293/AA, rendita € 18,74,
- particella 293/AB, rendita € 64,76,
- particella 294, rendita € 244,80,
- particella 295, rendita € 18,67,
- particella 296, rendita € 479,98.

Quote di proprietà:

- OMISSIS - 1/1 piena proprietà

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di terreni agricoli tipo E

B) Terreni siti nel Comune di Carezzano (AL), censiti al foglio 4:

- particella 144, rendita € 110,15,
- particella 324, rendita € 6,87.

Quote di proprietà:

- OMISSIS - 1/1 piena proprietà

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di aree agricole coltivate di tipo E art. 29 delle NdA

C) Terreni siti nel Comune di Carezzano (AL), censiti al foglio 4:

- particella 146, rendita € 31,90.

Quote di proprietà:

- OMISSIS - 1/1 piena proprietà

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di terreno ricadente nel vigente P.R.G.C. tra le "Aree ed edifici di carattere storico/ambientale di tipo A" art 21 delle Norme di Attuazione

Art. 21 - Sono le parti del territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale o semplicemente documentario, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.. I nuclei di interesse storico-ambientale sono soggetti genericamente a "recupero" attraverso gli interventi individuati puntualmente nella tavola in scala 1:1.000. Sono confermate le destinazioni "prevalenti in atto", mentre quelle non più esercitate, se in contrasto con quelle specifiche in seguito precisate, non potranno essere riattivate. Sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente anche quando essi non sono individuati in cartografia. Il P.R.G.C. segnala con apposita simbologia gli affreschi e inserti decorativi esistenti all'interno del centro storico e ne impone la conservazione. La destinazione d'uso degli edifici, di norma confermate, sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo. In tali aree e' consentita la realizzazione di

autorimesse e parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari nel rispetto dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122, commi 1 e 2 o del successivo art. 50, purché compatibili con il contesto ambientale e con l'edificazione esistente e quando gli immobili ne siano sprovvisti e solo quando nelle aree di loro pertinenza non siano esistenti altri fabbricati accessori che sia possibile trasformare in autorimesse.

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili, salvo quanto previsto al comma precedente.

Il P.R.G.C. permette che tutti gli immobili possano essere soggetti ad intervento diretto. In tutte tali aree è ammessa la formazione di Piani di Recupero sia pubblici che privati; il Comune può, con semplice deliberazione di Consiglio, indicare gli immobili e le aree da assoggettare a "piano di recupero" (art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.). I "piani di recupero", ai sensi del comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali trattandosi di strumento urbanistico esecutivo relativo ad un'area individuata ai sensi dell'art. 24 della citata L.R. 56/77.

Di norma non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente alle porzioni degradate e/o agli edifici topograficamente individuati; e' invece ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità di edificazione esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari del P.R.G.C. sia topografiche, di cui alle tavole 1:1.000 e 1:2.000, sia normative di cui al presente articolo ed al Titolo IV.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde, con nuove piantumazioni, per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate preferibilmente con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi. Sempre contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

Il P.R.G.C. classifica, nella tavola di progetto in scala 1:1.000 (tav. n. 4), gli edifici in base al tipo di intervento permesso nelle aree di interesse ambientale definite nelle tav. nn. 3.1, 3.2 e 3.3 in scala 1:2.000.

Gli interventi permessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Cambiamento di destinazione d'uso;
- d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico;
- e) Sopraelevazione per allineamento tipologico;
- f) Restauro;
- g) Risanamento conservativo;
- h) Ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse storico-ambientale;
- i) Ristrutturazione edilizia di tipo B in aree di interesse storico-ambientale;
- l) Sistemazione di edifici di recente costruzione;
- m) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione;
- n) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione e sopraelevazione.

a) Manutenzione ordinaria Tale vincolo è prescritto sui fabbricati topograficamente individuati che, nel tempo, dovrebbero essere demoliti. Gli interventi ammessi sono la demolizione e la manutenzione ordinaria che dovrà essere condotta in conformità agli art.li 33 e 35.

b) Manutenzione straordinaria. Tale intervento è consentito, oltre che sugli edifici topograficamente individuati, anche su tutti gli altri fabbricati, ad esclusione di quelli individuati con l'intervento di manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno essere condotti in conformità agli art.li 33 e 36.

c) Cambiamento di destinazione d'uso. Il cambiamento di destinazione d'uso, compatibile con le destinazioni previste al presente articolo, comma 5, è ammesso solo per i fabbricati individuati e deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 33 con le seguenti limitazioni:

- l'edificio venga dotato d'acqua corrente e di un servizio igienico nel suo interno;

- indice di utilizzazione fondiaria, rapporto massimo di copertura, altezza massima, distanza minima della costruzione dal confine (Dc) e dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;

- distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica) D = secondo i disposti del Codice Civile.

La manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentite nel rispetto degli art.li 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

d) Cambiamento di destinazione d'uso e sopraelevazione per allineamento tipologico. L'intervento è finalizzato al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente. L'intervento è analogo a quello previsto al punto c) del presente comma con la sola variazione che l'altezza può essere elevata per rendere il fabbricato tipologicamente conforme al corpo di fabbrica e/o al contesto in cui esso è inserito e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie. La sopraelevazione a volte potrà essere di poche decine di centimetri ed a volte di un piano e comunque non potrà essere superiore all'altezza degli edifici adiacenti. La distanza minima tra le nuove aperture e le pareti antistanti (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica) è quella prevista dal Codice Civile. Sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo nel rispetto degli art.li 33, 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

e) Sopraelevazione per allineamento tipologico. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio ed è ammesso solo per i fabbricati individuati topograficamente sulla tavola n. 4 in scala 1:1.000. È ammessa la variazione dell'altezza massima per adeguare l'altezza dell'edificio esistente a quella degli edifici circostanti topologicamente corretti, anche se questo comporta aumento di superficie utile lorda abitabile e l'inserimento di nuove aperture che siano congruenti con quelle

già esistenti. La distanza minima tra le nuove aperture e le pareti antistanti è quella prevista dal Codice Civile (art. n. 873). Questo tipo di intervento deve avvenire secondo le prescrizioni dell'art. 33.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art.li 37, 38), risanamento conservativo (art. 39) e

ristrutturazione edilizia di edifici tipo A e B in aree di interesse storico-ambientale (art.li 41 e 42) nel rispetto dell'art. 33.

f) Restauro. L'intervento è finalizzato al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici topograficamente individuati; le opere ammesse sono quelle previste dall'art. 38 nel rispetto dell'art. 33.

g) Risanamento conservativo. Il P.R.G.C. individua topograficamente gli edifici su cui è permesso tale intervento che deve essere condotto con le prescrizioni particolari previste agli art.li 33 e 39.

h) Ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse storico-ambientale. Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 33 e 41. Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38) e risanamento conservativo (art. 39) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 33.

i) Ristrutturazione edilizia di tipo B in aree di interesse storico-ambientale. Tale intervento deve essere condotto con le prescrizioni particolari di cui agli art.li 33 e 42. Gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35) e straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di tipo A in aree di interesse ambientale (art. 41) sono comunque consentiti nel rispetto dell'art. 33.

l) Sistemazione di edifici di recente costruzione. Il P.R.G.C. individua topograficamente alcuni edifici di recente costruzione in cui sono permessi interventi di cui ai punti a), b), g), h), i), l) ed m) del presente articolo. Gli interventi dovranno avvenire secondo le prescrizioni degli art.li 32 e 33.

m) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione. La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua gli edifici in cui è ammesso il presente intervento che consiste nella demolizione dell'edificio esistente e successiva ricostruzione dello stesso con una destinazione compatibile con quelle previste all'art. 18 commi 1 e 2 con esclusione delle lettere i), l) ed m).

Esso dovrà avvenire nel rispetto del volume della superficie coperta, dell'altezza massima, della distanza minima della costruzione dal confine, della distanza minima tra le costruzioni esistenti. Sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo e dell'art. 33, gli interventi di manutenzione

ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di tipo A e B in aree di interesse storico-ambientale (art.li 41 e 42).

Il progetto finalizzato al conseguimento del permesso di costruire relativo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio deve contenere una ricca documentazione fotografica di tutte le strutture dell'edificio e deve evidenziare tutti gli elementi di pregio con particolare riferimento alle parti strutturali. Nel caso in cui fossero presenti elementi di pregio la demolizione non dovrà interessare questi elementi per i quali l'intervento dovrà essere condotto con i sistemi del restauro e del risanamento conservativo.

n) Demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione e sopraelevazione. La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individua un edificio in cui è consentito il presente

intervento. Esso è analogo all'intervento precedente contrassegnato con la lettera m) con l'unica differenza che l'altezza massima può essere aumentata fino a raggiungere quella degli edifici adiacenti. Anche in questo caso sono comunque consentiti, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo e dell'art. 33, gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 35), manutenzione straordinaria (art. 36), restauro (art. 37 e 38), risanamento conservativo (art. 39) e ristrutturazione edilizia di tipo A e B in aree di interesse storico-ambientale (art. 41 e 42).

In tutte le aree residenziali del centro storico sono inoltre permessi:

- il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali degli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;

- il recupero a fini abitativi dei sottotetti degli edifici residenziali esistenti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;

- l'allineamento, per tutti i fabbricati con esclusione di quelli individuati nelle tavole in scala 1:1.000 con gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, della gronda a quella del fabbricato latitante più alto, purché questo avvenga senza aumentare l'altezza preesistente di oltre 1,50 m. e non dia luogo ad un numero di piani superiore a tre;

- gli ampliamenti "una tantum" non superiori al 10% del volume esistente di ogni unità di intervento estesa agli edifici individuati con gli interventi diversi dalla manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purché ciò avvenga verso l'interno, non prospetti su spazi pubblici e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini, salvo che ciò sia consentito da una convenzione tra le parti; tale ampliamento è consentito "una tantum".

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 33.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 2

- A) Terreni in zona di tipo E "agricoli" siti nel Comune di Paderna (AL)
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 157.500,00**
- B) Terreni in zona di tipo E "agricoli" siti nel Comune di Carezzano (AL)
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 24.100,00**
- C) Terreno in zona di tipo A "Aree ed edifici di carattere storico/ambientale" siti nel Comune di Carezzano (AL)
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.500,00**

3.14 SOPRALLUOGHI

- A) Terreni in zona di tipo E "agricoli" siti nel Comune di Paderna (AL)
Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 1° luglio 2024 e 9 settembre 2024.
- B) Terreni in zona di tipo E "agricoli" siti nel Comune di Carezzano (AL)
Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 1° luglio 2024 e 9 settembre 2024.
- C) Terreno in zona di tipo A "Aree ed edifici di carattere storico/ambientale" siti nel Comune di Carezzano (AL)
Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 1° luglio 2024 e 9 settembre 2024.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Esiste un contratto di affitto di fondi rustici registrato all’Agenzia delle Entrate di Tortona in data 06/05/2021 al n. 838 serie 3T (Allegato B.1) riguardante le seguenti particelle:

A) Terreni siti nel Comune di Paderna (AL), censiti al foglio 3:

- particella 292/AA, rendita € 1,70,
- particella 292/AB, rendita € 3,35,
- particella 293/AA, rendita € 18,74,
- particella 293/AB, rendita € 64,76,
- particella 294, rendita € 244,80,
- particella 296, rendita € 479,98.

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Iscrizione ipotecaria giudiziale annotata, a firma di Tribunale di ASTI in data 11 luglio 2014, repertorio 8265 e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di TORTONA in data 16 gennaio 2015 al n. 133/9 a favore di OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 0,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

(allegato C.1)

Iscrizione ipotecaria giudiziale annotata, a firma di Tribunale di ALESSANDRIA in data 15 giugno 2015, repertorio 2264/2015 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORTONA in data 9 luglio 2015 al n. 1865/220 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: € 45.000,00.

Importo capitale: € 32.601,68.

(allegato C.2)

Domanda giudiziale a firma di Tribunale di ALESSANDRIA in data 19 ottobre 2018, repertorio 3413/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORTONA in data 3 dicembre 2018 al n. 3645/2638 a favore di OMISSIS contro OMISSIS E OMISSIS, derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE. (allegato C.3)

Pignoramento a firma di Tribunale di ALESSANDRIA in data 3 luglio 2023, repertorio 2123 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORTONA in data 2 ottobre 2023 al n. 2949/2312 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato C.4)

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Paderna, redatto da Comune di Paderna in data 20 marzo 2024 (allegato H.3)

- Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Carezzano, redatto da Comune di Carezzano in data 29 aprile 2024 (allegato H.4)

3.18 SITUAZIONE CATASTALE

A) Terreni in zona di tipo E “agricoli” siti nel Comune di Paderna (AL)

Estratti di mappa:

- EDM Paderna Fg 3 (allegato E.15)

Visure catastali:

- fg 3 mapp 294 (allegato E.16)
- fg 3 mapp 293 (allegato E.17)
- fg 3 mapp 292 (allegato E.18)
- fg 3 mapp 296 (allegato E.19)
- fg 3 mapp 295 (allegato E.20)

B) Terreni in zona di tipo E “agricoli” siti nel Comune di Carezzano (AL)

Estratti di mappa:

- EDM Carezzano Fg 4 (allegato E.21)

Visure catastali:

- Fg4 Mapp 144 (allegato E.22)
- Fg4 Mapp 324 (allegato E.23)

C) Terreno in zona di tipo A “Aree ed edifici di carattere storico/ambientale” siti nel Comune di Carezzano (AL)

Estratti di mappa:

- EDM Carezzano Fg 4 (allegato E.24)

Visure catastali:

- Fg4 Mapp 146 (allegato E.25)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

B) Terreni in zona di tipo E “agricoli” siti nel Comune di Carezzano (AL)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati abusivi: € 10.000,00
- Smaltimento rifiuti di vario genere: € 1.000,00

Sul mappale 144 del foglio 4 sono presenti edifici di vario genere (stalla, capanno per attrezzi, villetta in corso di costruzione) edificati abusivamente da demolire oltre a rifiuti depositati da smaltire.

C) Terreno in zona di tipo A “Aree ed edifici di carattere storico/ambientale” siti nel Comune di Carezzano (AL)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione tettoia: € 1.500,00
- Nuova regolarizzazione: € 1.000,00

Sul mappale sono presenti una tettoia e una vasca/piscina in disuso che da verifiche effettuate presso il comune risultano costruite illecitamente senza autorizzazione.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si mette in evidenza che i terreni di cui **ai mappali 144 - 146 del comune di Carezzano sono gravati a minor danno di servitu' di passo pedonale e carraio per l'accesso e il recesso** alla e dalla Via Case Sparse a favore degli immobili di cui al mappale 145 di Carezzano e 297 di Paderna. Per tutti gli altri patti, clausole e condizioni si fa riferimento all'atto di compravendita a rogito Notaio Esposito Vincenzo di Tortona in data 1° ottobre 2002, repertorio 238945, raccolta 22916 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORTONA in data 25 ottobre 2002 al n. 3727/2737.

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**, tramite cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Boiocchi Marco di Casteggio in data 7 ottobre 2013, repertorio 30333, raccolta 9981 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tortona in data 10 ottobre 2013 al n. 2910/2175.

A margine si segnalano:

- annotamento nn.107/12 del 14/01/2019 derivante avvenuta trascrizione di domanda giudiziale n. rep. 2638/2018 Agenzia Entrate SPI Tortona
- annotamento nn. 903/114 del 14/04/2020 derivante inefficacia parziale del 02/03/2020 n. rep. 3413/2018 Tribunale Ordinario di Alessandria.

Nel quadro D si precisa:

con ordinanza ex art. 702 ter CPC il Tribunale di Alessandria - Giudice dott.sa Alice Ambrosio ha dichiarato l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della OMISSIS dell'atto di cessione in adempimento a condizioni di separazione a rogito Notaio Boiocchi rep. 30333 racc. 9981 registrato a Pavia in data 09/10/2013 al n. 3278 serie 1T
(allegato G.1)

- **per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Esposito Vincenzo di Tortona in data 1° ottobre 2002, repertorio 238945, raccolta 22916 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TORTONA in data 25 ottobre 2002 al n. 3727/2737. CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' STATO PRECISATO CHE L'ISTITUTO MISSIONARI DI MARIA SS.MA CONSOLATA E' DETTO ANCHE COLLEGIO INTERNAZIONALE DELLA CONSOLATA PER LE MISSIONI ESTERE (QUEST'ULTIMO INDICATO COME INTESTAZIONE CATASTALE). HANNO DATO ATTO LE PARTI CHE I TERRENI DI CUI **AI MAPPALI 144 - 146 DEL COMUNE DI CAREZZANO SONO GRAVATI A MINOR DANNO DI SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO PER L'ACCESSO E IL RECESSO** ALLA E DALLA VIACASE SPARSE A FAVORE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL MAPPAL 145 DI CAREZZANO E 297 DI PADERNA. PER TUTTI GLI ALTRI PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE.
(allegato G.3)

3.21 SCHEDE DI VALUTAZIONE LOTTO 2 – TERRENI IN COMUNE DI PADERNA E CAREZZANO**Comune:** COMUNE DI PADERNA (AL)**Dati catastali:** Fg. 3, num. 292/AA, num. 292/AB, num. 293/AA, num. 293/AB, num. 294, num. 295, num. 296

| CALCOLO SUPERFICIE | Sup. catastale |
|--|-----------------------|
| Foglio 3, num. 292/AA (Prato) | 300,00 |
| Foglio 3, num. 292/AB (Seminativo) | 1.180,00 |
| Foglio 3, num. 293/AA (Vigneto) | 1.770,00 |
| Foglio 3, num. 293/AB (Seminativo) | 13.200,00 |
| Foglio 3, num. 294 (Seminativo) | 30.580,00 |
| Foglio 3, num. 295 (Bosco ceduo) | 10.330,00 |
| Foglio 3, num. 296 (Seminativo arborato) | 47.660,00 |
| Superficie totale, m² | 105.020,00 |

| CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO | Sup. catastale m² | Valore €/Ha | Valore totale |
|--------------------------------------|---|--------------------|----------------------|
| Prato | 300,00 | 9.405,00 | 282,15 |
| Seminativo | 44.960,00 | 9.691,00 | 43.570,74 |
| Vigneto | 1.770,00 | 28.000,00 | 4.956,00 |
| Bosco ceduo | 10.330,00 | 5.300,00 | 5.474,90 |
| Seminativo arborato | 47.660,00 | 9.405,00 | 44.824,23 |
| Valore totale, € | | | 99.108,02 |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|--|---------------|
| Terreni Agricoli | € 1,50 |
| Valore medio di mercato unitario al m² | € 1,50 |

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 1,50 |
|---------------------------------------|---------------|

Valore catastale: € 93.600,01**Valore VAM:** € 99.108,02**Valore medio di mercato:** € 157.530,00 = € 1,50 x m² 105.020,00**Valore stimato:** € 157.530,00 = € 1,50 x m² 105.020,00

VALORE STIMATO € 157.500,00
(euro centocinquantesette milacinquecento/00)

Comune: COMUNE DI CAREZZANO (AL)
Dati catastali: Fg. 4, num. 144, num. 324

| CALCOLO SUPERFICIE | | Sup. catastale |
|---|--|------------------|
| Foglio 4, num. 144 (Seminativo) | | 13.760,00 |
| Foglio 4, num. 324 (Bosco ceduo) | | 3.800,00 |
| Superficie totale, m² | | 17.560,00 |

| CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO | Sup. catastale m ² | Valore €/Ha | Valore totale |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| Prato | 0,00 | 9.405,00 | 0,00 |
| Seminativo | 13.760,00 | 9.691,00 | 13.334,82 |
| Vigneto | 0,00 | 28.000,00 | 0,00 |
| Bosco ceduo | 3.800,00 | 5.300,00 | 2.014,00 |
| Seminativo arborato | 0,00 | 9.405,00 | 0,00 |
| Valore totale, € | | | 15.348,82 |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|--|---------------|
| Terreni Agricoli | € 2,00 |
| Valore medio di mercato unitario al m² | € 2,00 |

| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 2,00 |
|--------------------------------|--------|
|--------------------------------|--------|

Valore catastale: € 13.164,76
Valore VAM: € 15.348,82
Valore medio di mercato: € 35.120,00 = € 2,00 x m² 17.560,00
Valore stimato: € 35.120,00 = € 2,00 x m² 17.560,00

VALORE STIMATO € 35.100,00
(euro trentacinquemilacento/00)

Comune: COMUNE DI CAREZZANO (AL)
Dati catastali: Fig. 4, num. 146

| CALCOLO SUPERFICIE | | Sup. catastale |
|--|--|-----------------|
| Foglio 4, num. 146 (Seminativo arborato) | | 3.530,00 |
| Superficie totale, m² | | 3.530,00 |

| CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO | Sup. catastale m ² | Valore €/Ha | Valore totale |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------|
| Prato | 0,00 | 9.405,00 | 0,00 |
| Seminativo | 0,00 | 9.691,00 | 0,00 |
| Vigneto | 0,00 | 28.000,00 | 0,00 |
| Bosco ceduo | 0,00 | 5.300,00 | 0,00 |
| Seminativo arborato | 3.530,00 | 9.405,00 | 3.319,97 |
| Valore totale, € | | | 3.319,97 |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|--|---------------|
| Terreni Agricoli | € 2,00 |
| Valore medio di mercato unitario al m² | € 2,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 2,00 |
|---------------------------------------|---------------|

Valore catastale: € 3.588,75
Valore VAM: € 3.319,97
Valore medio di mercato: € 7.060,00 = € 2,00 x m² 3.530,00
Valore stimato: € 7.060,00 = € 2,00 x m² 3.530,00

VALORE STIMATO € 7.100,00
(euro settemilacento/00)

3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: - € 13.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 186.210,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

- **Riduzione del 15,00%** del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: - € 27.931,50

VALORE INTERO LOTTO 2: € 158.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLE QUOTE PIGNORATE LOTTO 2 arrotondato a: € 158.300,00