





**1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo all'esecutata.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:**

Caratteristiche zona : zona ESTERNA al centro abitato di Cameriano frazione di CASALINO, all'incirca di fronte al ■■■■■ ■■■■■: BUONA vicinanza con l'autostrada A26.

**3. STATO DI POSSESSO:**

I terreni oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi ed in stato di abbandono.

L'accesso è avvenuto liberamente in quanto i terreni sono prospicienti la SP 11.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

<u>4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	Nessuna
<u>4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	Nessuna
<u>4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:</u>	Nessuno
<u>4.1.4. Altre limitazioni d'uso:</u>	Nessuna

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

4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento :

Si fa riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale già allegata agli atti.

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia :

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASALINO risulta che per i terreni edificabili è stata stipulata convenzione con il Comune di Casalino in approvazione della Delibera del Consiglio Comunale n. ■■■ del ■■■ dicembre ■■■ della durata di 10 anni per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni.

Detta convenzione risulta essere scaduta e non rinnovata.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

**QUADRO D**

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
La parte venditrice ha dato atto e dichiarato che la superficie reale effettiva complessiva dell'area ceduta è di circa 57.000 mq., e che, a seguito di verifica
effettuata in loco, in contraddittorio tra le parti, il tratto costituente il confine di
notte dei due mappali a fronte della Strada Torino-Milano, misura ml. 228 di lunghezza.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Occorrerà verificare con rilievo strumentale tale superficie, tramite riconfinamento, ed apportare le dovute modifiche al catasto terreni.

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

PATTO SPECIALE L'accesso alla residua porzione di terreno, di proprietà del venditore, identificata nel N.C.T. al foglio ■■■■■■ avverrà, dalla strada statale n. 11, Torino-Milano, attraverso la porzione del terreno compravenduto con l'atto che si trascrive evidenziata con le lettere P nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", precisandosi comunque che l'ingresso alla proprietà in Catasto Terreni al foglio ■■■■■■ dovrà avvenire nel tratto identificato tra le lettere A e B nell'allegata planimetria: se ne costituiscono i relativi diritti di servitù.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

a) [REDACTED] n. 4 a [REDACTED], C.F. [REDACTED], P.IVA [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito Dott. Parmegiani Giovanni del 05/11/[REDACTED] Rep. [REDACTED], trascritto a Novara il 23/11/[REDACTED] al n. [REDACTED] a favore [REDACTED] Srl e contro [REDACTED] Srl.

## 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

### 7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Casalino, pongono i terreni aree diverse, così come meglio si evince dall'allegato CDU rilasciato in data 24/10/2022 Prot. n. [REDACTED].

Di seguito si riporta l'art. delle N.T.A. riguardante la maggior parte della destinazione d'uso della superficie dei terreni:

#### Art. 3.5.5 Aree ricettive e del tempo libero.

##### Definizione:

1. Sono le aree destinate ad insediamenti ricettivi e del tempo libero, esistenti e per il completamento edilizio ed urbanistico; in esse è previsto l'insediamento di attività delle aziende alberghiere e delle attività collegate con il tempo libero.

##### Destinazioni proprie e ammesse:

2. Destinazioni proprie:

- attività delle aziende alberghiere (d1)
- attrezzature ricreative e per il tempo libero (d2)
- attrezzature e servizi sociali per gli addetti (g3)
- servizi tecnologici (g4).

3. Destinazioni ammesse: quelle compatibili con le attività insediate, fino al massimo del 30% della superficie utile lorda costituente l'unità locale, comprendenti:

- artigianato di servizio (b3)
- commercio al dettaglio (art. 5.1.7 tabella compatibilità territoriale dello sviluppo) (c1)
- attività di servizio, private (g1)
- residenza civile in insediamenti ricettivi per custode e/o proprietario (a2) nella misura massima di un alloggio.

4. Sono in contrasto tutte le destinazioni non previste dalle norme di legge che regolano le attività delle aziende alberghiere nonché i campeggi.

##### Modalità d'intervento:

5. Si procede con intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite strumento urbanistico esecutivo.

##### Tipi di intervento ammessi:

6. a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
- c) sostituzione edilizia;
- d) demolizione;
- e) ampliamento e sopraelevazione;
- f) nuova costruzione di edifici ricettivi e per il tempo libero;
- g) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

##### Parametri:

b) Aree del tempo libere di nuovo impianto, individuate con lettera < A >:

- Uf (utilizzo fondiaria) 0,40 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) 20 %
- df (visuale libera) articolo 1.2.3
- dc (distanza confini) articolo 1.2.3
- ds (distanza strade) articolo 1.2.3 o fasce di rispetto
- H (altezza) 7,50 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e strutture tecniche
- Standard aree tempo libero: dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 5.1.4, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse nella misura di cui all'art. 3.2.4, punto 2 e 3.

##### Disposizioni particolari:

8. In aggiunta alle quantità previste a standard, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità.

9. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati di cui all'art. 2.4.4.

10. Per l'area del tempo libero di nuovo impianto individuata con lettera < A >, lo strumento urbanistico esecutivo e la convenzione dovranno contenere, inoltre:

a) studio di compatibilità ambientale, finalizzato a tutelare e valorizzare gli stati positivi esistenti (paesaggio rurale, corsi d'acqua, ambientamento dell'insediamento con formazione di cintura in verde, del precedente comma 8°, integrata con la quota parte di dotazione a standard);

b) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli interventi edilizi, anche per fasi temporali programmate e distinte, comprese:

- la sistemazione della viabilità di accesso all'area, completa degli eventuali nodi stradali e delle relative opere d'arte; l'accesso, che deve essere unico sull'intero fronte strada, sarà realizzato in modo da favorire la rapida immissione in ingresso ed in uscita dei veicoli sulla strada con la formazione di corsia di decelerazione/accelerazione o quanto prescritto dall'Ente gestore;

- l'illuminazione lungo la strada di accesso;

- le reti idrica e dell'energia elettrica, la rete fognaria compreso il sistema di depurazione idoneo a garantire una corretta soluzione tecnica per i carichi e le portate previste e prevedibili;

c) gli impegni convenzionali, quali i tempi, le garanzie finanziarie, le sanzioni, di cui all'elenco essenziale dell'art. 5.1.5;

d) le opere di mitigazione ambientale da porre in essere ai fini della costruzione di una fascia cuscinetto di graduale separazione tra la struttura prevista e l'ambito agricolo e) l'obbligo di preventiva esecuzione delle necessarie opere di bonifica, facendo riferimento ai valori limite di legge previsti per la nuova destinazione d'uso, così come stabilito dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 15.07.2008;

11. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf)

## **7.2 Superfici terreni come da atto di compravendita: mq. 57.000.**

### **7.3 Caratteristiche immobili:**

*7.4.1 Stato dei luoghi: i terreni si presentano nel loro complesso in uno stato di abbandono ed con livello manutentivo pessimo.*

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

### **8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dal Comune di Casalino nella delibera di giunta n. 17 del 18/01/2012 per la determinazione del valore economico delle aree edificabili per l'applicazione dell'IMU. Dalle ricerche effettuate su terreni simili in aree attigue.

### **8.2 Fonti di informazione**

Comune di Casalino, Agenzie immobiliari e fonti web.

### **8.3 Valutazione beni:**

La valutazione di un'area edificabile non è mai semplice soprattutto se la destinazione d'uso è particolare e rara nella zona in cui sono siti i terreni.

Vista la tipologia dei beni da valutare e visto lo scopo della valutazione stessa, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore il più rispondente possibile a quello di mercato sia la stima sintetica comparativa che generalmente è eseguita in base a parametri tecnici, agli indici edificatori ed assumendo i prezzi medi di mercato della zona riferiti a terreni già venduti recentemente od in vendita all'atto della stima, aventi caratteristiche similari, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione.

In particolare, come sopra detto, si sono presi come riferimenti i valori ai fini IMU della delibera di G.C. del 2022 che riporta i seguenti valori:

- Terreni per fabbricati produttivi € 20/mq.;
- Terreni per area a parcheggio € 10/mq.;

- Terreni per verde privato e pubblico € 5/mq.;
- Terreni per servizi sociali ad uso pubblico € 10/mq.;
- Terreni per servizi sociali ad interesse collettivo € 50/mq..

Inoltre si è preso come riferimento il valore di un terreno edificabile a destinazione logistica in vendita nel Comune di Casalino a circa € 50/mq..

Bisogna tener presente che i terreni oggetto della presente perizia debbono essere sottoposti ad una convenzione con il Comune di Casalino, come già avvenne precedentemente, a seguito della presentazione di un progetto che tenga conto delle destinazioni d'uso degli immobili che si vorranno costruire, compatibili con quanto enunciato nelle N.T.A. sopraccitate, delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e che verranno, al termine dei lavori, cedute gratuitamente al Comune assieme alle aree a verde ed a parcheggio, etc.. Inoltre la particolare destinazione d'uso: "nuova costruzione di edifici ricettivi e per il tempo libero" non rende certamente più appetibile i terreni oggetto della presente perizia in una zona ove sono, purtroppo, molto ricercate le aree con destinazione logistica e dove edifici ricettivi e per il tempo libero probabilmente sarebbero più appetibile se situati a ridosso delle città.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di attribuire il valore medio tra le varie destinazioni d'uso di € **25,00** al mq. per i terreni oggetto della presente perizia e che tiene conto dell'incidenza di tutte le spese che si dovranno affrontare per realizzare le opere, quali ad esempio: le spese tecniche di progettazione, della viabilità interna ed esterna, dei parcheggi e del verde, cui si aggiungono i costi per la realizzazione del sistema fognario, acquedotto, illuminazione, etc., etc..

Successivamente detto valore verrà decurtato delle spese e della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile valore di vendita.

-) Valore :

Terreni mq. 57.000 x €/mq. 25,00 = € 1.425.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di riconfinamento e verifica superficie catastale	= € 3.000,00
Abbattimento del 20% del valore (1.425.000,00 x 20%)	= € 285.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>= € 288.000,00</b>

#### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente :

€ 1.425.000,00 – 288.000,00 = € **1.137.000,00** (che si arrotonda ad € **1.140.000,00**)

#### 8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 12 dicembre 2022

IL C.T.U.  
Geom. Carlo A. Monferrini



Allegati alla perizia :

- 1 Documentazione fotografica;
  - 2 Estratto mappa catastale;
  - 2a Visura catasto terreni;
  - 2aa Visura storica catasto terreni;
  - 2b Visura catasto terreni;
  - 2bb Visura storica catasto terreni;
  - 2c Sovrapposizione mappa / satellite;
  - 2d Estratto PRGC;
  - 2e Legenda PRGC;
  - 2f CDU;
  - 3 Ispezione Ipotecaria;
  - 4 Ricevute consegna perizia alle parti;
  - 5 Perizia privacy;
  - 6 Descrizione per istanza di vendita;
  - 7 Modulo tribunale;
  - 8 Richiesta di liquidazione;
- Perizia P.E.I. [REDACTED] / 2021.