

DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice
Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920
gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

L.G. n. 23/2023

Liquidazione Giudiziale: REALGEST di [REDACTED] e C. S.a.s.

Giudice Delegato: dott. Marco Bottallo

Curatore: dott. Francesco Cappello

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore nella Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, si pregia di presentare la seguente

PERIZIA SOMMARIA DI TERRENI AGRICOLI IN TORTONA (AL)

* * * * *

1) PREMESSA

La perizia riguarda la stima della piena proprietà del 50% *pro indiviso* di due appezzamenti di terreni agricoli ubicati nel territorio di Tortona (AL) di proprietà del debitore [REDACTED]

In considerazione della tipologia colturale dei terreni, del diritto di proprietà, dell'estensione, sulla base della documentazione ipo-catastale reperita, si è ritenuto non opportuno continuare ulteriori rilievi ed indagini ritenuti piuttosto rilevanti e costosi rispetto al probabile prezzo di realizzo.

Al riguardo, il comproprietario Debitore ha riferito che i terreni sono porzioni *pro indiviso* di beni di famiglia ricevuti per successione dalla madre, aventi un modesto valore e uno scarso interesse commerciale. Peraltro, la ricognizione dei terreni si



presenta piuttosto problematica non essendo il Debitore in grado di individuarli.

2) INDIVIDUAZIONE E STIMA SOMMARIA DEI BENI

I terreni agricoli fanno parte del Foglio 26 e riguardano con riferimento all'estratto di mappa (allegato n.1):

- L'appezzamento di terreno di 2.565 m², costituito dal mappale n. 103 (seminativo irriguo) e dal mappale n. 203 (seminativo);
- L'appezzamento di terreno di 5.240 m², costituito dal mappale n. 290 (seminativo irriguo).

Al Catasto Terreni del Comune censuario di Tortona (AL) i terreni sono intestati a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per ¼;
- [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per ¼;
- [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per ½.

Essi risultano così censiti:

- Foglio 26 n. 103, Seminativo irriguo, classe 1, are 13.20, Reddito Dominicale € 20,38, Reddito Agrario € 10,91;
- Foglio 26 n. 203, Seminativo, classe 1, are 12.45, Reddito Dominicale € 13,18, Reddito Agrario € 10,93;
- Foglio 26 n. 290 Seminativo irriguo, classe 1, are 52.40, Reddito Dominicale € 80,92, Reddito Agrario € 43,30.

Il tutto come meglio si riscontra dalla documentazione catastale (all. dal n.1 al n.4).

I terreni non sono stati oggetto di specifico sopralluogo, né di richiesta di Certificato



di Destinazione Urbanistica ma soltanto di visure catastali e ispezioni ipotecarie di natura telematica (allegati dal n.1 al n. 5). Per accertare specificatamente l'esatta provenienza "ventennale" del diritto di proprietà si richiede un'ulteriore indagine ipotecaria *de visu* presso la Conservatoria trattandosi di beni pervenuti nel tempo mediante denunce di successioni e oggetto, in tempi relativamente recenti, di espropriazioni per pubblica utilità che hanno comportato considerevoli variazioni dei vecchi mappali.

Si segnala inoltre che il Debitore non ha ancora fornito indicazioni attendibili sull'eventuale occupazione dei beni. Ciò è molto importante per l'eventuale applicazione della **prelazione agraria**, che consiste nel diritto dell'affittuario, del coltivatore diretto o del proprietario confinante di essere preferito ad altri compratori nell'acquisto di un terreno agricolo posto in vendita. Infatti, l'art. 8 della Legge 26 maggio 1965, n. 590 e l'art. 7, comma 2, della Legge 14 agosto 1971, n. 817 disciplinano, rispettivamente, la prelazione dell'affittuario coltivatore diretto e la prelazione del proprietario confinante.

Per la stima, facendo riferimento ai **valori agricoli medi** della Regione Agraria n. 19 della Provincia di Alessandria (allegato n. 6), per l'anno disponibile 2021, si hanno i seguenti valori:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coltura</i>	<i>Quota proprietà</i>	<i>Valore unitario (€/ha)</i>	<i>Valore totale (€)</i>
26	103	1.320	Semin. Irriguo	50%	21.956,00	1.449,10
26	203	1.245	Semin.	50%	13.827,00	860,73
26	290	5.240	Semin. Irriguo	50%	21.956,00	5.752,47
Valore totale						8.062,30



Trattandosi di proprietà “pro indiviso”, i beni normalmente inducono ad una scarsa appetibilità commerciale per cui appare ragionevole effettuare una riduzione di valore di un 1/3 circa. Pertanto, il valore totale più probabile della quota del 50% dei terreni è di circa **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**.

* * * * *

3) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili, alla data del 03.10.2023, non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole (cfr. all. n. 5) presso la Conservatoria dei RR.II. di Tortona (AL):

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 17.06.2022 ai nn. 2077/227 per € 2.257.433,64, a favore di “Agenzia delle Entrate-Riscossione”, con sede in Roma, c.f.: 13756881002, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

* * * * *

In esecuzione dell’incarico ricevuto.

Con osservanza,

Torino, lì 09 febbraio 2024

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

Allegati:

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale storica Mappale N. 103;
3. Visura catastale storica Mappale N.203;
4. Visura catastale storica Mappale N. 290;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Valori medi agricoli.

