

TRIBUNALE DI NOVARA  
sezione civile

EREDITA' GIACENTE

**SIG.**

(R.G. 1100/2019)

Giudice delle Successioni: dott.ssa Gabriella Citro  
Curatore: dott. Matteo Molina

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
DI TERRENI  
SITI IN SIZZANO (NO)

Perito Estimatore: geom. Giulio Cambieri

---

## INDICE

---

Premessa .....	3
Descrizione sommaria degli immobili .....	3
Ubicazione degli immobili .....	3
Proprietà .....	3
Identificazione catastale .....	4
Confini .....	4
Descrizione dei beni .....	5
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti .....	5
Caratteristiche dimensionali .....	5
Vincoli ed oneri .....	6
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli .....	6
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica .....	7
Stato di possesso degli immobili .....	7
Formazione di lotti .....	7
Metodo di stima .....	8
Stima .....	8
Considerazioni finali .....	9

### Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria
- Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica

## PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 09 novembre 2023 dalla dott.ssa Gabriella Citro, Giudice delle Successioni di cui alla Eredità Giacente del sig. [REDACTED]), espletate le dovute indagini e sopralluoghi, raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Formano oggetto di perizia gli immobili riconducibili in proprietà al *de-cuius* sig. [REDACTED]; nella sostanza trattasi di terreni agricoli tutti ricadenti nel territorio comunale di Sizzano (NO).

## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni di cui in oggetto, formanti tre distinti appezzamenti, sono posti in area agricola nella porzione sud-est del territorio comunale di Sizzano (NO), sulla zona di prima collina.

## PROPRIETÀ

Tutti gli immobili di cui alla presente, come già precedentemente citato, sono oggi risultanti in proprietà del *de-cuius*, sig. [REDACTED]), in forza dei seguenti titoli:

*Terreni foglio 4 mappali 306, 544 e terreno foglio 17 mappale 257*

Denuncia di Successione per causa di morte del 19/06/1996 U.R. Novara registrazione n. 1403 del 19/12/1996;

*Terreni foglio 17 mappali 141, 143*

Denuncia di Successione per causa di morte del 12/04/1989 U.R. Borgosesia registrazione n. 40 del 12/10/1989.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto della presente risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Sizzano (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
4	306	----	Vigneto	2	810 mq	€ 16,73	€ 6,90
4	544	----	Bosco misto	2	290 mq	€ 0,27	€ 0,09
17	141	----	Vigneto	2	1.820 mq	€ 37,60	€ 15,51
17	143	----	Vigneto	2	1.250 mq	€ 25,82	€ 10,65
17	257	----	Vigneto	2	2.140 mq	€ 44,21	€ 18,24

## CONFINI

L'appezzamento a corpo unico formato dai terreni censiti al Foglio 4 del Comune di Sizzano (NO) Mappali 306 e 544 confina da nord in senso orario con: Mappali 287, 543, 546, 274, 513, 305, 304.

L'appezzamento a corpo unico formato dai terreni censiti al Foglio 17 del Comune di Sizzano (NO) Mappali 141 e 143 confina da nord in senso orario con: Mappali 140, 274, 142, 144, strada comunale.

L'appezzamento a corpo unico formato dal terreno censito al Foglio 17 del Comune di Sizzano (NO) Mappale 257 confina da nord in senso orario con: Mappali 292, 491, 294, 256, 448, 258.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Tutti i terreni oggetto della presente, come sopra enunciato, sono ricadenti nella prima zona collinare del territorio di sud-est del comune di Sizzano, area a vocazione principalmente vitivinicola infatti i terreni stessi sono confinanti con altri vigneti.

Tutti i terreni sono serviti da strade comunali piuttosto che vicinali che consentono una discreta accessibilità dagli stessi anche con mezzi meccanici.

Le aree di cui in oggetto, nonostante che per la maggior parte di esse risulti catastalmente una qualità a vigneto, oggi sono incolte e tale situazione è evidentemente esistente da diverso tempo in quanto all'interno dei terreni stessi vi è vegetazione spontanea ormai di una certa dimensione.

## **SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI**

Durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto all'interno delle aree non sono emerse evidenti situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

## **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**

Le aree di cui in oggetto verranno periziate facendo riferimento alla superficie catastale attualmente in atti; il sottoscritto non ha provveduto alla verifica di tali superfici in quanto suddetta attività richiederebbe una scrupolosa azione di riconfinamento topografico non espressamente richiesta nel mandato.

## VINCOLI ED ONERI

Sui terreni in oggetto, fatti salvi i vincoli derivanti dall'inquadramento urbanistico di cui si ha migliore identificazione nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Sizzano in data 07/02/2024 (Allegato 4), a livello documentale, non si evince alcun vincolo o peso degno di trascrizione presso i pubblici registri.

## TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ricerca presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con situazione aggiornata alla data del 29/02/2024 risulta in essere, esclusivamente sui mappali di cui al foglio 17 mappali 141 e 143, quanto sotto riportato.

- ISCRIZIONE del 21/10/2003 reg. part. n. 4303, reg. gen. n. 20314;  
Pubblico Ufficiale Sestri S.p.A. rep. n. 1226/2003 del 20/10/2003;

Ipoteca legale in base a ruoli esattoriali.

Capitale: € 8.263,21

Totale: € 16.526,42

Soggetti:

A favore:

Per il diritto di: Proprietà per 1/1

Contro:

Per il diritto di: Proprietà per 1/1

Si precisa che l'iscrizione, seppur oggi non cancellata, è datata 20/10/2003 pertanto si ritiene che la stessa sia scaduta in quanto ultraventennale.

## **INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Per quanto compete l'inquadramento urbanistico dei terreni in oggetto, come già sopra annunciato, il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Sizzano (NO) il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato in data 07/02/2024 e qui allegato.

Dalle risultanze del Certificato di Destinazione d'Uso Urbanistica si evince che i terreni sono classificati come "Aree Produttive Agricole" art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione piuttosto che "Aree per Ambiti Boscati gravati da vincolo paesaggistico di inedificabilità" art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione; di fatto le aree risultano pertanto inedificabili.

Per quanto attiene vincoli di carattere urbanistico ed ambientale si rinvia sempre a quanto contenuto del C.D.U. ed al Piano Paesaggistico Regionale.

## **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data odierna i terreni risultano incolti, non condotti e liberi da qualsiasi evidenza di possesso alcuno.

## **FORMAZIONE DI LOTTI**

Il sottoscritto formulerà tre distinte valutazioni raggruppando alcuni mappali in quanto, essendo gli stessi confinanti, sono a formare corpo unico; vista l'entità dei beni si suggerisce comunque un raggruppamento di tutti i terreni in un unico lotto di vendita anche in un'ottica di contenimento dei costi procedurali.

## METODO DI STIMA

Il sottoscritto ritiene che la metodologia estimativa più corretta da applicare nel caso di specie sia per comparazione; il dato metrico di superficie, desunto da visura catastale, verrà moltiplicato per un valore medio comparativo; Il sottoscritto ha provveduto a raccogliere valori di contrattazioni di settore piuttosto che da dati V.A.M. regionali, tali valori sono stati poi ragguagliati dal sottoscritto sulla base delle caratteristiche intrinseche dei terreni in oggetto.

## STIMA

### *Terreno 1 - foglio 4 mappali 306 e 544*

#### *Calcolo superfici*

- Superficie territoriale catastale	mq	1.100
-------------------------------------	----	-------

#### *Calcolo valore di riferimento*

- Superficie espressa in mq	mq	1.100
- Valore di riferimento di aree avente medesima destinazione d'uso	€/mq	2,50
Valore dei terreni	€	2.750
Arrotondato a	€	2.800

### *Terreno 2 - foglio 17 mappali 141 e 143*

#### *Calcolo superfici*

- Superficie territoriale catastale	mq	3.070
-------------------------------------	----	-------

#### *Calcolo valore di riferimento*

- Superficie espressa in mq	mq	3.070
- Valore di riferimento di aree avente medesima destinazione d'uso	€/mq	2,50
Valore dei terreni	€	7.675
Arrotondato a	€	7.700

### ***Terreno 3 - foglio 17 mappale 257***

#### *Calcolo superfici*

- Superficie territoriale catastale	mq	2.140
-------------------------------------	----	-------

#### *Calcolo valore di riferimento*

- Superficie espressa in mq	mq	2.140
- Valore di riferimento di aree avente medesima destinazione d'uso	€/mq	2,50
Valore dei terreni	€	5.350
Arrotondato a	€	5.300

### **TOTALI**

<i>Destinazione</i>	<i>Valore</i>
<b><i>Terreno 1 - foglio 4 mappali 306 e 544</i></b>	€ 2.800
<b><i>Terreno 2 - foglio 17 mappali 141 e 143</i></b>	€ 7.700
<b><i>Terreno 3 - foglio 17 mappale 257</i></b>	€ 5.300
<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.800</b>

(€ Quindicimilaottocento)

## **CONSIDERAZIONI FINALI**

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, lì 01 marzo 2024

