

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 82, comma 2, Legge fall. Arch. Volpato Barbara, nella procedura fallimentare R.F.:18/2009

FALLIMENTO [redacted] di [redacted] & C. nonché del socio  
accomandatario [redacted] in proprio", C.F.: [redacted]

Giudice Delegato: Dott. Roberto Bonino

Curatore: Dott. Massimo Nucci

## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Lotto 1 .....	3
<b>Beni dal 1 al 5</b> - ubicati in località Cà Marchesi, civ.13, Fr. Forotondo, Fabbrica Curone (AL).....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	5
Cronistoria Dati catastali <b>beni 1, 4 e 5</b> .....	5
Cronistoria Dati catastali <b>bene 2</b> .....	6
Cronistoria Dati catastali <b>bene 3</b> .....	6
Precisazioni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti <b>beni 1 e 2</b> .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti <b>bene 3</b> .....	7
Stato conservativo .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali <b>beni 1, 3, 4 e 5</b> .....	7
Provenienze Ventennali <b>bene 2</b> .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2 .....	9
<b>Beni dal n° 6 al 25</b> - Terreni ubicati in Fr. Forotondo - Comune di Fabbrica Curone (AL).....	9
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza .....	11
Dati Catastali e loro cronistoria.....	11
Precisazioni .....	12

Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Stato conservativo e d'occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	16

## INCARICO

Il Curatore Dott. Massimo Nucci nominava il 27/04/2023 la sottoscritta Arch. Barbara Volpato, con studio in Via Pisa 9/9 - 16146 - Genova (GE), email volpato.barbara69@gmail.com, PEC barbara.volpato@archiworldpec.it, Tel. 388 9531024, Esperto Stimatore, incarico accettato in data 29/04/2023

## PREMESSA

Il giorno 23/05/2023 la scrivente si recava in località Ca' Marchesi presso i fabbricati di proprietà della fallita [REDACTED] in proprio ed effettuava l'accesso per dar corso alle operazioni di rilievo necessarie ai fini della predisposizione del presente elaborato. Da tale sopralluogo emergeva che l'accesso all'appartamento di proprietà della fallita si ha da un viottolo comunale esclusivamente pedonale che si diparte dalla strada comunale SP112 fino ad arrivare alla corte comune (mappale 245, sub 1). Il magazzino si trova a piano strada mentre l'accesso al suddetto avviene scendendo una scala attualmente impraticabile data la folta vegetazione (anche rovi). L'annessa area esterna si trova a piano strada ed oggi è completamente invasa da vegetazione ed è abbandonata. Inoltre si constatava che il mappale 138 è stato parzialmente occupato dalla nuova strada comunale che non è stata ancora regolarizzata mediante frazionamento, pertanto non presente negli estratti di mappa.

Il giorno 27/06/2023 la sottoscritta effettuava un secondo sopralluogo per accedere ai terreni di proprietà della fallita. Si apprendeva dal presidente del Consorzio miglioramento fondiario Forotondo (zona di rispetto ambientale e delle attività agro-silvo-pastorali) che tutti i terreni rientrano nell'ambito di competenza di detto Consorzio; si verificava poi quanto segue:

il terreno identificato al foglio 24 mappale 138 risulta scosceso e interessato principalmente da alberi da frutto e cespugli; è stato, come sopradetto, ridotto di superficie per il passaggio della nuova strada comunale; il terreno identificato al foglio 24 mappale 20 si trova percorrendo la strada comunale SP112 verso Forotondo (circa tre minuti d'auto dal fabbricato) e risulta essere pianeggiante e incolto; i terreni identificati al foglio 24 mappali 85, 86 e 165 rientrano in una zona boschiva e sono confinanti con un rivo; il terreno identificato al foglio 24 mappale 341 risulta non accessibile in quanto attualmente il sentiero da percorrere è chiuso da una cancellata. I terreni al foglio 22 e al foglio 25 si trovano in zona collinare e boschiva.

Il giorno 12/06/2023 la scrivente si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare se vi fosse la continuità ventennale delle trascrizioni, oltre alle verifiche in merito alle trascrizioni pregiudizievoli, e non rinveniva la trascrizione dell'accettazione con beneficio di inventario dell'eredità da parte del dott. Massimo Nucci quale curatore del fallimento in proprio della Sig.ra [REDACTED]. La scrivente contattava la Conservatoria di La Spezia ed il notaio Paolo Lizza e quest'ultimo inviava la nota di trascrizione relativa.

La scrivente accertava che i beni di proprietà della socia accomandataria fallita sono quelli già identificati dall'Ill.mo Curatore Dott. Nucci, inoltre accertava che la corte comune dei mappali 245 e 393 è a servizio dei detti, non ha rendita catastale e non è in proprietà a nessuno per cui non si può provvedere alla vendita ma chi acquisterà potrà usufruire di detta corte.

I beni quindi oggetto della presente perizia sono:

### **CATASTO FABBRICATI – Comune di Fabbrica Curone (AL) – Frazione Forotondo, Località Ca' Marchesi**

- **Bene N° 1** – Appartamento civ. 13, al piano terreno con portico pertinenziale e cortile comune - Foglio 24, Particella 245, sub. 2
- **Bene N° 2** – Vano facente parte del civ. 13, situato al piano terreno con portico pertinenziale e cortile comune - Foglio 24, Particella 393, sub 1
- **Bene N° 3** – Magazzino con annessa area esterna – Foglio 24, Particella 407



## CATASTO TERRENI – Comune di Fabbrica Curone (AL)

- **Bene N° 4** – Foglio 24, Particella 138, Consistenza, mq 735
- **Bene N° 5** – Foglio 24, Particella 20, Consistenza, mq 480
- **Bene N° 6** – Foglio 22, Particella 166, Consistenza, mq 230
- **Bene N° 7** – Foglio 22, Particella 167, Consistenza, mq 1230
- **Bene N° 8** – Foglio 22, Particella 312, Consistenza, mq 150
- **Bene N° 9** – Foglio 22, Particella 313, Consistenza, mq 650
- **Bene N° 10** – Foglio 22, Particella 327, Consistenza, mq 530
- **Bene N° 11** – Foglio 22, Particella 329, Consistenza, mq 220
- **Bene N° 12** – Foglio 22, Particella 330, Consistenza, mq 1680
- **Bene N° 13** – Foglio 22, Particella 410, Consistenza, mq 440
- **Bene N° 14** – Foglio 24, Particella 85, Consistenza, mq 290
- **Bene N° 15** – Foglio 24, Particella 86, Consistenza, mq 500
- **Bene N° 16** – Foglio 24, Particella 165, Consistenza, mq 790
- **Bene N° 17** – Foglio 24, Particella 341, Consistenza, mq 460
- **Bene N° 18** – Foglio 25, Particella 7, Consistenza, mq 1390
- **Bene N° 19** – Foglio 25, Particella 9, Consistenza, mq 2010
- **Bene N° 20** – Foglio 25, Particella 101, Consistenza, mq 780
- **Bene N° 21** – Foglio 25, Particella 146, Consistenza, mq 1180
- **Bene N° 22** – Foglio 25, Particella 158, Consistenza, mq 1590
- **Bene N° 23** – Foglio 25, Particella 476, Consistenza, mq 520
- **Bene N° 24** – Foglio 25, Particella 536, Consistenza, mq 680
- **Bene N° 25** – Foglio 25, Particella 538, Consistenza, mq 1360

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni tutti siti nel Comune di Fabbrica Curone (AL), fr. Forotondo, loc. Ca' Marchesi :

- **Bene N° 1** – Appartamento civ. 13, al piano terreno con portico pertinenziale e cortile comune - Foglio 24, Particella 245, sub. 2
- **Bene N° 2** – Vano facente parte del civ. 13, situato al piano terreno con portico pertinenziale e cortile comune - Foglio 24, Particella 393, sub. 1
- **Bene N° 3** - Magazzino – Foglio 24, Particella 407 (ex 262)
- **Bene N° 4** – Terreno, Foglio 24, Particella 138, Consistenza, mq 735
- **Bene N° 5** – Terreno, Foglio 24, Particella 20, Consistenza, mq 480

Fabbrica Curone è uno dei Comuni più montuosi della Provincia di Alessandria, inserito nell'Appennino Piemontese ai confini di quattro regioni: un cippo sul monte Chiappo segna il confine tra Piemonte, Lombardia ed Emilia (poco più a sud vi è il confine con la Liguria). Con i suoi 1700 m. s.l.m. è la vetta più alta della provincia e da lassù si gode di una vista dalla Pianura al Mar Ligure; il territorio è comunque delimitato da una cerchia di monti: a Nord il Boglelio, a Sud il Chiappo e l'Ebro (dove nascono i due rami del Curone) ed a Est il Giarolo.

Le unità immobiliari si trovano a circa 700 metri dalla frazione di Forotondo, 10 Km dal Comune di Fabbrica Curone e a circa 55 Km da Alessandria e vi si accede percorrendo la S.P. 112 e 110. La località Ca' Marchesi si trova su una collina a 840 m sopra il livello del mare, per cui l'aria anche d'estate rimane fresca e ventilata; è costituita da un piccolo agglomerato di case rurali, adibite prevalentemente a residenza estiva. La detta località è priva di servizi e di infrastrutture, ma nella sottostante frazione di Forotondo si trovano due alberghi/ristoranti ed una chiesa.

Le dette unità distano altresì a circa a circa 50 minuti dal parco acquatico Bolleblu (Località Mulino Nuovo Borghetto di Borbera) e a circa 25 minuti dal comprensorio sciistico Caldirola – Monte Gropà. Nei pressi di quest'ultima località si trova anche l'Alpine Coaster che è praticamente un bob su rotaia il cui percorso attraversa con una serie di curve il bosco; in estate le piste da sci vengono utilizzate per il "downhill" ed i tracciati sono sede di gare professionistiche a livello nazionale.

Nella Comunità Montana Terre del Giarolo di cui fa parte il Comune di Fabbrica Curone, vi sono numerosi sentieri percorribili a piedi, a cavallo o in mountain bike con la possibilità di effettuare percorsi naturalistici e didattici a tema.

Ai **beni 1, 2** di proprietà della fallita si accede attraverso un viottolo pedonale, si trovano al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra semi-indipendente e libero a tre lati; tale edificio fa parte di un complesso di fabbricati contigui con reciproche servitù di impianti e passaggi esercitate nelle relative aree scoperte.

Il **bene 1** ed il **bene 2** costituiscono un unico corpo e quindi un unico appartamento, per cui non sono divisibili. Hanno in comune con il restante agglomerato una corte (Fg. 24, mappale 241, sub 1)

L'appartamento (mappale 245 sub 2 e mappale 393 sub 1) è costituito da un ampio soggiorno, due camere matrimoniali, un bagno con disimpegno. L'attuale cucina con i relativi allacci è stata situata nel corridoio di passaggio dal soggiorno al bagno risultando quindi priva di finestra e non a norma. Inoltre le altezze indicate nelle planimetrie catastali (m 2.70) non corrispondono al reale stato dei luoghi in quanto le altezze rilevate sono per il mappale 245 sub 2 H = 2.15 m e per il mappale 393 sub 1 H = 2,34 m. Trattandosi di costruzione ante 1942, le altezze pur non essendo quelle prescritte dal regolamento edilizio non inficiano la commerciabilità dei beni 1 e 2. Risulta pertinenziale all'appartamento un ripostiglio esterno ricavato nel sottoscala (non identificato nel catastale e neppure nel progetto concessionato).

Pertinenziale all'appartamento è un portico che rispetto a quanto rappresentato nella pianta catastale risulta essere ampliato lungo la parete sud della camera da letto, ma è conforme nelle dimensioni a quanto concessionato.

Il **bene 3** è un fabbricato ad uso deposito sito lungo la strada comunale della località Ca' Marchesi; si tratta di un edificio rustico, privo di finiture esterne, avente muratura in pietra e tetto in legno a falde inclinate con rivestimento in coppi. L'immobile, per quanto riferito alla scrivente, risulta privo di impianti e l'accesso avviene tramite una scaletta ripida con ringhiera in ferro. La sottoscritta non è riuscita ad accedere all'interno dell'immobile a causa della folta vegetazione. E di pertinenza un'area scoperta in quota alla strada comunale e si precisa che tale sedime è stato oggetto di autorizzazione per la realizzazione di un piano di parcheggio, ad oggi non realizzato.

Il **bene 4** è un terreno agricolo "seminativo" ed è stato interessato dal passaggio di una nuova strada comunale che ne ridimensiona la metratura (vedasi All. 03bis) oltre a non essere stata ancora regolarizzata mediante frazionamento, pertanto non presente negli estratti di mappa. Tale terreno risulta scosceso e interessato principalmente da alberi da frutto e cespugli.

Il **bene 5** è un terreno agricolo "seminativo", ha forma regolare, è pianeggiante per cui si adatta ad essere coltivato ed è a circa un minuto di macchina dall'appartamento. Risulta attualmente incolto e nei pressi scorre un rivo.

## TITOLARITÀ.

Tutti e cinque i beni formanti il Lotto 1 sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in ragione del 100%.

## CONFINI

**Bene 1** ( Fg. 24, mappale 245, sub 2) confina: a nord-ovest con mappale 244, a nord-est con mappale 245 sub 1, a sud-est e sud con mappale 245 sub 1 e a ovest con cavedio ed i mappali 413 e 393 sub 1. Sopra confina con mappale 245 sub 3.

**Bene 2** (Fg. 24, mappale 393, sub 1) confina: a nord e ad est con mappale 245 sub 2, a sud con mappale 406, a ovest con mappale 422 e a nord -ovest con cavedio.

**Bene 3** (Fg. 24, mappale 407) confina: a nord con mappale 260, ad est con strada Comunale, a sud con mappale 389, ad ovest con mappale 261

**Bene 4** (Fg. 24, mappale 138) confina come da catasto: a nord con mappali 60 e 61, ad est con mappale 139, a sud con mappale 361 e 137, ad ovest con strada comunale. Si precisa, come già riferito, che tale mappale è stato attraversato da una nuova strada comunale onde per cui a sud-est una parte dello stesso confina con la *nuova strada comunale*.

**Bene 5** (Fg. 24, mappale 20) confina come da catasto: a nord con mappale 19, ad est con mappale 26, a sud con mappale 418 e ad ovest con mappali 417 e 16.

## CONSISTENZA LOTTO I

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	50,00 mq	70,80 mq	0,00	70,80 mq	2,25 m	TERRA
Portico	mq	15,10 mq	0,30	4,53 mq	2,75 m	TERRA
Ripostiglio	mq	2,00 mq	0,25	0,5 mq	2,10 m	TERRA
Superficie convenzionale complessiva:				<b>75,83 mq</b>		
Magazzino	40,00 mq	54,00 mq	0,00	54,00 mq	-	
Sedime pertinenziale	132,00 mq	132,00 mq	0,10	13,20 mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>67,20 mq</b>		
Terreno agricolo	635,00 mq	735,00 mq	0,00	635,00 mq	-	
Terreno agricolo	480,00 mq	480,00 mq	0,00	480,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				<b>1115,00 mq</b>		

Tutti i beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	24	245	2		A/4	2	3 vani	63 mq	125,50 €	T	
2	24	393	1		A/4	2	1 vano	13 mq	41,83	T	
3	24	407			C/2	U	35 mq	54 mq	52,42		

Bene	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Are	Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	24	138	Seminativo	3	07	35	1,33 €	1,52 €
5	24	20	Seminativo	3	0,4	80	0,87 €	0,99 €

### Corrispondenza catastale planimetrica beni:

#### Beni 1 e 2

La planimetria catastale presente agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto la cucina è stata posizionata nel corridoio e non nel soggiorno, il portico si prolunga anche sulla parete sud della camera da letto ed è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala esterno. Nell'estratto di mappa, inoltre, il portico non è stato rappresentato e si evidenzia una difformità nel sedime del fabbricato.

Premesso che la cucina non è sanabile e quindi dovrà essere riportata in soggiorno come nel progetto concessionato e nella planimetria catastale, per regolarizzare la planimetria catastale è necessario presentare un DOCFA (variazione catastale) al Catasto Fabbricati, con un costo complessivo di **Euro 494,08** (Euro 50,00 per il deposito del DOCFA ed Euro 350,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per le spese tecniche).

Per la regolarizzazione dell'estratto di mappa è necessario presentare un "Tipo mappale" al Catasto Terreni, con un costo complessivo di **Euro 1185,92** (Euro 44,00 per il deposito del Tipo Mappale ed Euro 900,00 oltre a Cassa di previdenza ed IVA per spese tecniche).

Il costo totale per la redazione delle sopradette pratiche si stima pari a circa **Euro 1680,00**.

#### Bene 3

Sia la planimetria catastale che la mappa dei terreni risultano conformi allo stato dei luoghi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Beni 1 - 4 - 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1983 al 28/04/2004	usufrutto per 1/6; proprietà 1/2;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 245, Sub. 2, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 3 vani, Rendita Euro 125,50 Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 07 ca 35, Rendita Dominicale Euro 1,33, Agrario Euro 1,52; Fg. 24, Part. 20, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 04 ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,87, Agrario Euro 0,99
Dal 28/04/2004 al 25/01/2015	proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 245, Sub. 2, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 3 vani, Rendita Euro 125,50 Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 07 ca 35, Rendita Dominicale Euro 1,33, Agrario Euro 1,52; Fg. 24, Part. 20, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 04 ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,87, Agrario Euro 0,99
Dal 25/01/2015 al 17/05/2022	proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 245, Sub. 2, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 3 vani, Rendita Euro 125,50 Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 07 ca 35, Rendita Dominicale Euro 1,33, Agrario Euro 1,52; Fg. 24, Part. 20, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 04 ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,87, Agrario Euro 0,99
Dal 17/05/2022 al 06/07/2023	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 245, Sub. 2, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 3 vani, Rendita Euro 125,50 Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 138, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 07 ca 35, Rendita Dominicale Euro 1,33, Agrario Euro 1,52; Fg. 24, Part. 20, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 04 ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,87, Agrario Euro 0,99



## Bene 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1998 al 25/01/2015	[redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 393, Sub. 1, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 1 vano, Rendita Euro 41,83
Dal 25/01/2015 al 17/05/2022	[redacted] e proprietà 1/2; [redacted] a proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 393, Sub. 1, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 1 vano, Rendita Euro 41,83
Dal 17/05/2022 al 06/07/2023	[redacted] a proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 393, Sub. 1, Cat. A/4, Cl.2, Cons. 1 vano, Rendita Euro 41,83

## Bene 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1983 al 28/04/2004	[redacted] usufrutto per 1/6; [redacted] o proprietà 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 262, Fabbr Rurale, are 01, ca 30
Dal 28/04/2004 al 31/07/2007	[redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 262, Fabbr Rurale, are 01, ca 30
Dal 31/07/2007 al 25/01/2015	[redacted] e proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 407, Cat C/2, Cl. U, mq 35, Rendita Euro 52,42
Dal 25/01/2015 al 17/05/2022	[redacted] e proprietà 1/2; [redacted] a proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 407, Cat C/2, Cl. U, mq 35, Rendita Euro 52,42
Dal 17/05/2022 al 06/07/2023	[redacted] proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 407, Cat C/2, Cl. U, mq 35, Rendita Euro 52,42

## PRECISAZIONI

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Per il **bene 4** si precisa che, come detto sopra, la consistenza è stata variata dalla modifica della viabilità comunale. Tale modifica non è stata ancora riportata nelle visure catastali e nell'estratto di mappa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria risultano sulla corte comune le seguenti servitù passive:

- Passaggio pedonale a favore del mappale 244 del foglio 24;
- Passaggio di tubazioni interrate per l'allacciamento all'acquedotto consortile, che serve l'abitazione civ 11 (mappale 244);
- Passaggio di tubazione di allacciamento alla fognatura pubblica per lo scarico delle acque bianche di troppopieno della fontanella di proprietà del mappale 244; "le relative spese di manutenzione sono a carico del proprietario del mappale 244 con obbligo di riduzione in pristino nel caso di riparazione e manutenzione".

Ad oggi non risulta trascritto a favore della proprietà immobiliare di cui al presente lotto alcuna servitù attiva di passaggio pedonale carrabile. Precedentemente, quando il compendio ereditario non era ancora stato diviso tra gli eredi [redacted] e [redacted] entrambi i condividenti accedevano con i veicoli ai propri appartamenti utilizzando il terreno mappale 360 di proprietà al 50% ciascuno e successivamente percorrevano un breve tratto in discesa di stradina posizionata sul mappale 257 di proprietà di altri soggetti che avevano acconsentito a tale passaggio (non si è riscontrata alcuna servitù trascritta in favore del mappale 245 su quest'ultimo terreno).

Oggi la Sig.ra [redacted] non è più comproprietaria del terreno mappale 360, per cui non ha più accesso veicolare ma solo pedonale dal viottolo comunale.

Per quanto riguarda il **bene 3** dalle ricerche effettuate risulta essere presente una servitù pedonale a favore del mappale 261 del foglio 24 e a carico del mappale 407 (ex mappale 262).

La scrivente non ha rinvenuto alcuna servitù attiva a favore e non ha rinvenuto nessuna servitù passiva relative al **bene 4**.

Per quanto riguarda il **bene 5** esiste una servitù passiva di passo pedonale e carraio a minor danno in favore del mappale 19 foglio 24, da esercitarsi "a monte" in coerenza con il mappale 26.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENI 1 e 2

Il **bene 1** ed il **bene 2** costituiscono un unico corpo e quindi un unico appartamento, per cui non sono divisibili. Hanno in comune con il restante agglomerato una corte (Fg. 24, mappale 241, sub 1)

L'esposizione dell'immobile è: Nord-est, Nord-ovest

Altezza interna utile: da m 2,15 a m 2,34

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: legno  
Copertura: falde inclinate  
Manto di copertura: coppi in cotto  
Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione; rivestimento: intonaco liscio tinteggiato; zoccolatura a perimetro e cantonali in laterizio;  
Portico: manufatto addossato alla muratura perimetrale del fabbricato, costituito da struttura portante in ca rivestiti in mattoni faccia a vista, copertura in legno e manto in coppi, pavimento in piastrelle grigie di gres;  
Corte comune: pavimentazione in blocchetti autobloccanti di cemento ed in parte in battuto di calcestruzzo;  
Infissi esterni: serramenti in alluminio con scuri in legno;  
Porta d'accesso: serramento in alluminio/vetro;  
Infissi interni: porte in legno;  
Pavimenti: piastrelle di ceramica;  
Bagno e corridoio/angolo cottura: pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, soffitti in tinta;  
Pareti interne: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura;  
Impianto termico: riscaldamento e produzione acqua calda autonoma con caldaia a gas ed elementi radianti sottofinestra;  
Dotazioni impianti: impianto idrico, elettrico, fognario.

### **BENE 3**

Il **bene 3** è un edificio rustico con forma irregolare, privo di finiture ed impianti, in parte seminterrato e posizionato su un pendio; vi è di pertinenza un'area scoperta di forma regolare in quota con la strada comunale.

Visto lo stato dei luoghi la scrivente non è riuscita ad accedervi come già sopradetto.

L'esposizione dell'immobile è: Nord, Est e Sud

Strutture verticali: muratura in pietra

Solai: legno

Copertura: falde inclinate

Manto di copertura: coppi in cotto

Pareti esterne: muratura in pietra senza coibentazione rivestita solo in parte con intonaco liscio non tinteggiato;

Infissi esterni: serramenti in alluminio con scuri in legno;

Porta d'accesso: serramento in lamiera metallica;

Infissi interni: non presenti;

Pavimenti: battuto di cemento

Impianti: non presenti

### **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento risulta in **buon stato di conservazione**, in quanto la scrivente **non** ha rilevato umidità di risalita, muffe e fessurazioni; anche esternamente l'edificio risulta restaurato e ben conservato. Si rileva solo lo stato di abbandono in cui versa l'immobile per essere disabitato da oltre dieci anni.

Il magazzino risulta in **stato di degrado**, presentando sia cedimenti (avvallamenti) sulla copertura che alcune fessurazioni sulla parete est.

I terreni beni 4 e 5 risultano in stato di abbandono.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

A seguito del sopralluogo del 23/05/2023, il Sig. [REDACTED] comunicava che i **beni 1 e 2**, del Lotto 1 non sono abitati da circa dieci anni; la scrivente accertava inoltre che non risultano aperte le forniture di gas, luce ed acqua. Così anche il **bene 3** non risulta utilizzato da circa un decennio. I **beni 4 e 5** risultano liberi ed incolti.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda tutti gli immobili del **LOTTO 1**:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

Dati di acquisto dei **Beni 1, 3, 4 e 5** siti nel Comune di Fabbrica Curone (AL), fr. Forotondo, loc. Ca' Marchesi, civ 13

I beni sono pervenuti nel patrimonio della fallita [REDACTED] a seguito di successione mortis causa del di lei padre [REDACTED] al fu [REDACTED] tali beni pervennero a seguito di successione mortis causa del di lui padre [REDACTED]

al quale erano pervenuti a seguito di successione mortis causa dei genitori fu e T; di seguito verranno quindi individuati i diversi passaggi di proprietà.

- Atto di divisione del 06/07/1983 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 03/08/1983 Reg. Gen. 2186, Reg. Part. 1738, con il quale i Sig.ri e per una parte e e per l'altra addivevano ad atto di divisione del compendio ereditario, per cui ai Sig.ri e veniva assegnato il Lotto 2 in comunione indivisa tra loro.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 03/03/2015 trascritta presso la Conservatoria di La Spezia il 23/03/2015 Reg. Gen. 1897, Reg. Part. 1395 con la quale veniva accettata l'eredità morendo dismessa del fu in favore della di lui figlia.
- Atto di successione del 19/01/2016 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 18/04/2016 Reg. Gen. 972, Peg. Part. 723, con il quale la Sig.ra acquistava mortis causa il 50% del compendio ereditario di cui all'atto di divisione del 06/07/1983 e del bene di cui dell'atto di compravendita del 27/07/1996.
- Atto di divisione giudiziaria del 17/05/2022 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 28/03/2023 Reg. Gen. 871, Reg. Part. 658, con il quale veniva sciolta la comunione tra i Sig.ri e con assegnazione di piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto della presente perizia alla Sig.ra.

Dati di acquisto del Bene 2 sito nel Comune di Fabbrica Curone (AL), fr. Forotondo, loc. Ca' Marchesi, civ 13

- Atto di compravendita del 27/07/1996 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 03/08/1996 Reg. Gen. 2639, Reg. Part. 2077, con il quale i Sig. e acquistavano in ragione del 50% ciascuno dal Sig. il fabbricato rurale identificato al foglio 24, mappale 393 del Comune di fabbrica Curone.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 03/03/2015 trascritta presso la Conservatoria di La Spezia il 23/03/2015 Reg. Gen. 1897, Reg. Part. 1395 con la quale veniva accettata l'eredità morendo dismessa del fu in favore della di lui figlia.
- Atto di successione del 19/01/2016 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 18/04/2016 Reg. Gen. 972, Peg. Part. 723, con il quale la Sig.ra acquistava mortis causa il 50% del compendio ereditario di cui all'atto di divisione del 06/07/1983 e del bene di cui dell'atto di compravendita del 27/07/1996.
- Atto di divisione giudiziaria del 17/05/2022 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 28/03/2023 Reg. Gen. 871, Reg. Part. 658, con il quale veniva sciolta la comunione tra i Sig.ri e con assegnazione di piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto della presente perizia alla Sig.ra.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Tortona il 04/04/2016, Reg. gen. 833 - Reg. part. 623, Quota: 1/1  
A favore di Massa dei Creditori del fallimento Impresa di pulizia Lubrano s.a.s. di Giancarla Croce & C e del socio , Contro ,  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

I **beni 1, 2 e 3** si trovano nell'area RM (aree di recupero di tipo misto), TAV. 4.7.4. del P.R.G.I. vigente della COMUNITA' MONTANA delle valli Curone-Grue-Ossona - Comune di Fabbrica Curone.

Il **bene 4 e 5** si trovano nell'area E (Aree Agricole), come indicato nel C.D.U. del 17/06/2023; il **bene 4**, inoltre, è sottoposto al vincolo di "Fascia di rispetto stradale" (art. 32, lett. A-B-C, Norme di attuazione del P.R.G.I.)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

I **beni 1, 2** per le caratteristiche costruttive evidenziate, sono di costruzione ante 1942, per cui edificati senza l'obbligo di titolo abitativo, nonché di certificato di agibilità. Sono stati oggetto di vari interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati i seguenti Titoli Abitativi:



- *Concessione Edilizia* n. 12 del 10/05/1986 rilasciata ai fratelli [redacted] e [redacted] per “ricostruzione di piccolo portichetto in legno pericolante uso legnaia e formazione di tettoia per riparo intemperie accesso abitazione”;
- *Concessione Edilizia* n. 23 del 05/08/1986 rilasciata ai fratelli [redacted] e [redacted] per “Variante alla Concessione Edilizia n. 12/1986”;
- *Concessione Edilizia* n. 34 dell’11/08/1987 rilasciata ai fratelli [redacted] e [redacted] per “adeguamento igienico-sanitario e formazione ripostigli al piano terra ed al piano primo nell’attuale legnaia – Formazione piccola tettoia uso barbecue”;
- *Variante alla Concessione Edilizia* n. 34/87 (Pratica n. 31/88) per “diversa sistemazione interna alloggio, diverso posizionamento barbecue e formazione recinzione”;
- *Autorizzazione Edilizia* n. 51/88 del 03/11/1988 rilasciata ai fratelli [redacted] e [redacted] per “rifacimento steccato di confine e rifacimento facciata di un fabbricato”.

Per il **bene 3** (magazzino) il Comune ha rilasciato Autorizzazione Edilizia n. 12 del 12/05/1981 al proprietario richiedente [redacted] per “formazione piano di parcheggio privato”. Tale intervento non è stato mai realizzato per cui l’autorizzazione, avendo validità triennale, è ormai scaduta.

#### *Corrispondenza planimetrica e volumetrica beni*

##### **Beni 1 e 2**

Rispetto allo Stato Autorizzato di cui alla *Variante alla Concessione Edilizia* n. 34/87 (Pratica n. 31/88) si evidenziano diverse difformità sia interne che esterne:

##### **DIFFORMITA' INTERNE**

- il **bene 2** è stato autorizzato come “ripostiglio”, mentre risulta essere una camera quindi sussiste una diversa destinazione d’uso;
- l’accesso al bagno è attualmente spostato verso la parete confinante con la camera ed è stata realizzata una tramezza inclinata per accedere alla sopraccitata camera;
- l’angolo cottura con i relativi allacci è stato situato nel corridoio di passaggio dal soggiorno al bagno invece di essere posizionato nell’attuale soggiorno;

##### **DIFFORMITA' ESTERNE**

- nell’attuale soggiorno è stata realizzata una bucatiera sulla muratura che affaccia sulla corte comune;
- nella camera indicata come “letto” la bucatiera è stata spostata dal lato est al lato sud;
- sono state aggiunte due bucatiere: una sulla parete est allineata con quella del bagno ed una sul lato ovest (portafinestra) che da sul cavedio;
- il portico esterno pertinenziale ha tetto con sagoma difforme dai disegni di progetto autorizzati ma a parere della scrivente non vi è aumento volumetrico
- è stato tamponato il sottoscala di accesso al primo piano ricavando un ripostiglio di pertinenza all’appartamento della fallita;

Il posizionamento dell’angolo cottura e dei relativi impianti non è sanabile, per cui si dovrà provvedere allo spostamento degli stessi come da progetto concessionato, ovvero nell’attuale soggiorno. Mentre per le restanti irregolarità è necessario presentare SCIA in sanatoria con un costo stimato di **Euro 3105,60** (52,00 Euro per il deposito della SCIA, 516,00 Euro di sanzione ed Euro 2.000,00 oltre IVA e Cassa di previdenza).

##### **Bene 3**

Il manufatto risale ad epoca costruttiva ante il 1942, è rimasto immutato nel tempo e non presenta opere suscettibili di sanatoria edilizia, pertanto risulta in regola con la normativa urbanistica ed edilizia.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Per i **Beni 1 e 2** non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE, per cui si è provveduto alla redazione (vedasi All.09)
- Per i **Beni 3 e 4 e 5** non esiste il certificato energetico / APE e si precisa che essendo un magazzino (cat. C/2) e due terreni non è necessario.
- Per quanto riguarda la conformità dell’impianto elettrico dei **Beni 1 e 2** la scrivente non ha rinvenuto alcuna certificazione in quanto sono stati dismessi da dieci anni.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è alcun amministratore, per cui non risultano oneri condominiali da corrispondere.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni siti in frazione Forotondo, Comune di Fabbica Curone:

- **Bene N° 6** – Foglio 22, Particella 166, Consistenza, mq 230, zona Castelletto
- **Bene N° 7** – Foglio 22, Particella 167, Consistenza, mq 1230, zona Castelletto
- **Bene N° 8** – Foglio 22, Particella 312, Consistenza, mq 150, zona Castelletto
- **Bene N° 9** – Foglio 22, Particella 313, Consistenza, mq 650, zona Castelletto
- **Bene N° 10** – Foglio 22, Particella 327, Consistenza, mq 530, zona Castelletto
- **Bene N° 11** – Foglio 22, Particella 329, Consistenza, mq 220, zona Castelletto
- **Bene N° 12** – Foglio 22, Particella 330, Consistenza, mq 1680, zona Sarseigu
- **Bene N° 13** – Foglio 22, Particella 410, Consistenza, mq 440, zona Sarseigu
- **Bene N° 14** – Foglio 24, Particella 85, Consistenza, mq 290, regione “Ramovecchio”
- **Bene N° 15** – Foglio 24, Particella 86, Consistenza, mq 500, regione “Ramovecchio”
- **Bene N° 16** – Foglio 24, Particella 165, Consistenza, mq 790, regione “Lago”
- **Bene N° 17** – Foglio 24, Particella 341, Consistenza, mq 460, regione “Lago”
- **Bene N° 18** – Foglio 25, Particella 7, Consistenza, mq 1390, regione “Curseto”
- **Bene N° 19** – Foglio 25, Particella 9, Consistenza, mq 2010, regione “Cucu”
- **Bene N° 20** – Foglio 25, Particella 101, Consistenza, mq 780, regione “Campersi”
- **Bene N° 21** – Foglio 25, Particella 146, Consistenza, mq 1180, regione “Longoberto”
- **Bene N° 22** – Foglio 25, Particella 158, Consistenza, mq 1590, regione “Costiolo”
- **Bene N° 23** – Foglio 25, Particella 476, Consistenza, mq 520, regione “Piano Strada”
- **Bene N° 24** – Foglio 25, Particella 536, Consistenza, mq 680, regione “Piano Sotto”
- **Bene N° 25** – Foglio 25, Particella 538, Consistenza, mq 1360, regione “Stra Piana”

I **beni n. 6, 7, 8, 9 e 13** si trovano nei pressi della strada vicinale Cà di Farini e sono due seminativi, due incolti ed un bosco ceduo; il **bene 7** confina con un corso d’acqua; i **beni n. 10, 11 e 12** sono accessibili attraverso un stradello che diparte da Cà di Farini, due sono seminativi ed uno pascolo cespugliato; il **bene 10** è in parte attraversato da un piccolo corso d’acqua.

I **beni 14, 15 e 16** si trovano vicino alla strada vicinale Ca’ dei Parini nella località Ronco Vecchio e si tratta di appezzamenti di terreno bosco misto e seminativi. Il **bene 14** confina con il rio della Sorba ed i **beni 15 e 16** sono prossimi a detto corso d’acqua. Il **bene 17** si trova alla fine di uno stradello che diparte dalla strada vicinale Ca’ dei Parini all’altezza del mappale 407 (bene 4) ed è un terreno seminativo. L’accesso ad oggi a tale terreno è impedito per la presenza all’inizio dello stradello di una cancellata.

I **beni dal n. 18 al n. 25** sono appezzamenti di terreno adibiti a bosco ad alto fusto e si trovano: il **bene 18 e 19** si trovano in località Crosette ed il **bene 19** è adiacente ad un corso d’acqua; il **bene 20** si trova in località Campore ed è confinante con il Rio della Sorba; il **bene 21** si trova in località Longoberto ed è attraversato da uno stradello; il **bene 22** si trova in località Arbaele adiacente al Rio della Villa; il **bene 23** è in località Piano Strada e non vi è accesso diretto pubblico; il **bene 24** si trova in località Fontana d’ Carzofa ed è attraversato da un piccolo corso d’acqua; il **bene 25** si trova in località Piano Strada nei pressi di uno stradello.

Ad oggi i terreni sono in uno stato di abbandono ed inseriti tutti all’interno del Consorzio miglioramento fondiario Forotondo (zona di rispetto ambientale e delle attività agro-silvo-pastorali).

### TITOLARITÀ

Tutti i beni ad oggi sono di proprietà della Sig.ra [REDACTED], in ragione del 100%.

### CONFINI

- Bene N° 6** (Foglio 22, Particella 166) confina con mappali: 165, 443, 167;  
**Bene N° 7** (Foglio 22, Particella 167) confina con mappali: 444, 166, rio e strada vicinale Ca di Farini;  
**Bene N° 8** (Foglio 22, Particella 312) confina con mappali: 315, rio, 313 e 311;  
**Bene N° 9** (Foglio 22, Particella 313) confina con mappali: 312, 316, 318, 410 e 311;  
**Bene N° 10** (Foglio 22, Particella 327) confina con mappali: 328, 333, 334, 414;  
**Bene N° 11** (Foglio 22, Particella 329) confina con mappali: 330, 446, 328;  
**Bene N° 12** (Foglio 22, Particella 330) confina con mappali: 445, 446, 329 e 328;  
**Bene N° 13** (Foglio 22, Particella 410) confina con mappali: 313, 318, 411 e 409;



**Bene N° 14** (Foglio 24, Particella 85) confina con mappali: 88, 86, 84 e rio della Sorba;  
**Bene N° 15** (Foglio 24, Particella 86) confina con mappali: 85, 89, 87 e 83;  
**Bene N° 16** (Foglio 24, Particella 165) confina con mappali: 95, 97, 166 e 163;  
**Bene N° 17** (Foglio 24, Particella 341) confina con mappali: 197, 199, 338 e 336;  
**Bene N° 18** (Foglio 25, Particella 7) confina con mappali: 10, 539 e 6;  
**Bene N° 19** (Foglio 25, Particella 9) confina con mappali: 10, 20, 18, 6 e 8;  
**Bene N° 20** (Foglio 25, Particella 101) confina con mappali: 102, 107, 100 e rio della Sorba;  
**Bene N° 21** (Foglio 25, Particella 146) confina con mappali: 144, 145, 148, 159 e 147;  
**Bene N° 22** (Foglio 25, Particella 158) confina con mappali: 159, 535, 338, 528 e 157;  
**Bene N° 23** (Foglio 25, Particella 476) confina con mappali: 477, 471 e 478;  
**Bene N° 24** (Foglio 25, Particella 536) confina con mappali: 306, 307, 303, 302 e 305;  
**Bene N° 25** (Foglio 25, Particella 538) confina con mappali: 362, 368, 365, 364, 363 e 348;

## CONSISTENZA

BENE	Tipologia terreno	Sup. Catastale	Ettaro	Mq
N. 6	Incolto Produttivo	02 are, 30 ca	0,0230	230
N. 7	Seminativo	12 are, 30 ca	0,1230	1230
N. 8	Incolto Produttivo	01 are, 50 ca	0,0150	150
N. 9	Seminativo	06 are, 50 ca	0,0650	650
N. 10	Seminativo	05 are, 30 ca	0,0530	530
N. 11	Seminativo	02 are, 20 ca	0,0220	220
N. 12	Pascolo Cespuglioso	16 are, 80 ca	0,1680	1680
N. 13	Bosco Ceduo	04 are, 40 ca	0,0440	440
N. 14	Bosco Misto	02 are, 90 ca	0,0290	290
N. 15	Seminativo	05 are, 00 ca	0,0500	500
N. 16	Seminativo	07 are, 90 ca	0,0790	790
N. 17	Seminativo	04 are, 60 ca	0,0460	460
N. 18	Bosco Alto	13 are, 90 ca	0,1390	1390
N. 19	Bosco Alto	20 are, 10 ca	0,2010	2010
N. 20	Bosco Alto	07 are, 80 ca	0,0780	780
N. 21	Bosco Alto	11 are, 80 ca	0,1180	1180
N. 22	Bosco Alto	15 are, 90 ca	0,1590	1590
N. 23	Bosco Alto	05 are, 20 ca	0,0520	520
N. 24	Bosco Alto	06 are, 80 ca	0,0680	680
N. 25	Bosco Alto	13 are, 60 ca	0,1360	1360

I beni sono divisibili in natura, ma per la loro commerciabilità la scrivente ha ritenuto opportuno non dividerli e creare un unico Lotto.

## DATI CATASTALI E LORO CRONISTORIA

### Beni dal 6 al 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/983 al 28/04/2004	[redacted] usufrutto per 1/6; [redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 24, Part. 341, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 04 ca 60, Rendita Dominicale Euro 0,33, Agrario Euro 0,38; Fg. 24, Part. 165, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 07 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,57, Agrario Euro 0,65 Fg. 24, Part. 86, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 05 ca 00, Rendita Dominicale Euro 0,90, Agrario Euro 1,03 Fg. 24, Part. 85, Qualità Bosco misto, Cl. 2, are 02 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,21, Agrario Euro 0,04 Fg. 22, Part. 410, Qualità Bosco ceduo, Cl.2, are 04, ca 40, Rendita Dominicale Euro 0,34, Agrario Euro 0,09 Fg. 22, Part. 330, Qualità Pasc. Cesp., Cl.2, are 16, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,69, Agrario Euro 0,35 Fg. 22, Part. 329, Qualità Seminativo, Cl.5, are 02, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,16, Agrario Euro 0,12 Fg. 22, Part. 327, Qualità Seminativo, Cl.4, are 05, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,38, Agrario Euro 0,44 Fg. 22, Part. 313, Qualità Seminativo, Cl.4, are 06, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,47, Agrario Euro 0,54 Fg. 22, Part. 312, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 01, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01 Fg. 22, Part. 167, Qualità Seminativo, Cl.4, are 12, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,89, Agrario Euro 1,02 Fg. 22, Part. 166, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 02, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01 Fg. 25, Part. 538, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 60, Rendita Dominicale Euro 1,76, Agrario Euro 0,35 Fg. 25, Part. 536, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 06, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,88, Agrario Euro 0,18 Fg. 25, Part. 476, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 05, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,67, Agrario Euro 0,13 Fg. 25, Part. 158, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 15, ca 90, Rendita Dominicale Euro 2,05, Agrario Euro 0,41 Fg. 25, Part. 146, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 11, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,52, Agrario Euro 0,30 Fg. 25, Part. 101, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 07, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,01, Agrario Euro 0,20 Fg. 25, Part. 9, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 20, ca 10, Rendita Dominicale Euro 2,60, Agrario Euro 0,52 Fg. 25, Part. 7, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 90, Rendita Dominicale Euro 1,79, Agrario Euro 0,36
Dal 28/04/2004 al 25/01/2015	[redacted] proprietà 1/2, [redacted] proprietà 1/2	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 24, Part. 341, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 04 ca 60, Rendita Dominicale Euro 0,33, Agrario Euro 0,38; Fg. 24, Part. 165, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 07 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,57, Agrario Euro 0,65 Fg. 24, Part. 86, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 05 ca 00, Rendita Dominicale Euro 0,90, Agrario Euro 1,03 Fg. 24, Part. 85, Qualità Bosco misto, Cl. 2, are 02 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,21, Agrario Euro 0,04

		<p>Fg. 22, Part. 410, Qualità Bosco ceduo, Cl.2, are 04, ca 40, Rendita Dominicale Euro 0,34, Agrario Euro 0,09</p> <p>Fg. 22, Part. 330, Qualità Pasc. Cesp., Cl.2, are 16, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,69, Agrario Euro 0,35</p> <p>Fg. 22, Part. 329, Qualità Seminativo, Cl.5, are 02, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,16, Agrario Euro 0,12</p> <p>Fg. 22, Part. 327, Qualità Seminativo, Cl.4, are 05, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,38, Agrario Euro 0,44</p> <p>Fg. 22, Part. 313, Qualità Seminativo, Cl.4, are 06, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,47, Agrario Euro 0,54</p> <p>Fg. 22, Part. 312, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 01, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01</p> <p>Fg. 22, Part. 167, Qualità Seminativo, Cl.4, are 12, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,89, Agrario Euro 1,02</p> <p>Fg. 22, Part. 166, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 02, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01</p> <p>Fg. 25, Part. 538, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 60, Rendita Dominicale Euro 1,76, Agrario Euro 0,35</p> <p>Fg. 25, Part. 536, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 06, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,88, Agrario Euro 0,18</p> <p>Fg. 25, Part. 476, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 05, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,67, Agrario Euro 0,13</p> <p>Fg. 25, Part. 158, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 15, ca 90, Rendita Dominicale Euro 2,05, Agrario Euro 0,41</p> <p>Fg. 25, Part. 146, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 11, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,52, Agrario Euro 0,30</p> <p>Fg. 25, Part. 101, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 07, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,01, Agrario Euro 0,20</p> <p>Fg. 25, Part. 9, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 20, ca 10, Rendita Dominicale Euro 2,60, Agrario Euro 0,52</p> <p>Fg. 25, Part. 7, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 90, Rendita Dominicale Euro 1,79, Agrario Euro 0,36</p>
Dal 25/01/2015 al 17/05/2022	██████████ e proprietà 1/2, ██████████ proprietà 1/2	<p>Catasto <b>Terreni</b></p> <p>Fg. 24, Part. 341, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 04 ca 60, Rendita Dominicale Euro 0,33, Agrario Euro 0,38;</p> <p>Fg. 24, Part. 165, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 07 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,57, Agrario Euro 0,65</p> <p>Fg. 24, Part. 86, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 05 ca 00, Rendita Dominicale Euro 0,90, Agrario Euro 1,03</p> <p>Fg. 24, Part. 85, Qualità Bosco misto, Cl. 2, are 02 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,21, Agrario Euro 0,04</p> <p>Fg. 22, Part. 410, Qualità Bosco ceduo, Cl.2, are 04, ca 40, Rendita Dominicale Euro 0,34, Agrario Euro 0,09</p> <p>Fg. 22, Part. 330, Qualità Pasc. Cesp., Cl.2, are 16, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,69, Agrario Euro 0,35</p> <p>Fg. 22, Part. 329, Qualità Seminativo, Cl.5, are 02, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,16, Agrario Euro 0,12</p> <p>Fg. 22, Part. 327, Qualità Seminativo, Cl.4, are 05, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,38, Agrario Euro 0,44</p> <p>Fg. 22, Part. 313, Qualità Seminativo, Cl.4, are 06, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,47, Agrario Euro 0,54</p> <p>Fg. 22, Part. 312, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 01, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01</p> <p>Fg. 22, Part. 167, Qualità Seminativo, Cl.4, are 12, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,89, Agrario Euro 1,02</p> <p>Fg. 22, Part. 166, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 02, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01</p> <p>Fg. 25, Part. 538, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 60, Rendita Dominicale Euro 1,76, Agrario Euro 0,35</p> <p>Fg. 25, Part. 536, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 06, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,88, Agrario Euro 0,18</p> <p>Fg. 25, Part. 476, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 05, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,67, Agrario Euro 0,13</p> <p>Fg. 25, Part. 158, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 15, ca 90, Rendita Dominicale Euro 2,05, Agrario Euro 0,41</p> <p>Fg. 25, Part. 146, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 11, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,52, Agrario Euro 0,30</p> <p>Fg. 25, Part. 101, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 07, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,01, Agrario Euro 0,20</p> <p>Fg. 25, Part. 9, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 20, ca 10, Rendita Dominicale Euro 2,60, Agrario Euro 0,52</p> <p>Fg. 25, Part. 7, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 90, Rendita Dominicale Euro 1,79, Agrario Euro 0,36</p>
Dal 17/05/2022 al 06/07/2023	██████████ proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Terreni</b></p> <p>Fg. 24, Part. 341, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 04 ca 60, Rendita Dominicale Euro 0,33, Agrario Euro 0,38;</p> <p>Fg. 24, Part. 165, Qualità Seminativo, Cl. 4, are 07 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,57, Agrario Euro 0,65</p> <p>Fg. 24, Part. 86, Qualità Seminativo, Cl. 3, are 05 ca 00, Rendita Dominicale Euro 0,90, Agrario Euro 1,03</p> <p>Fg. 24, Part. 85, Qualità Bosco misto, Cl. 2, are 02 ca 90, Rendita Dominicale Euro 0,21, Agrario Euro 0,04</p> <p>Fg. 22, Part. 410, Qualità Bosco ceduo, Cl.2, are 04, ca 40, Rendita Dominicale Euro 0,34, Agrario Euro 0,09</p> <p>Fg. 22, Part. 330, Qualità Pasc. Cesp., Cl.2, are 16, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,69, Agrario Euro 0,35</p> <p>Fg. 22, Part. 329, Qualità Seminativo, Cl.5, are 02, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,16, Agrario Euro 0,12</p> <p>Fg. 22, Part. 327, Qualità Seminativo, Cl.4, are 05, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,38, Agrario Euro 0,44</p> <p>Fg. 22, Part. 313, Qualità Seminativo, Cl.4, are 06, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,47, Agrario Euro 0,54</p> <p>Fg. 22, Part. 312, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 01, ca 50, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01</p> <p>Fg. 22, Part. 167, Qualità Seminativo, Cl.4, are 12, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,89, Agrario Euro 1,02</p> <p>Fg. 22, Part. 166, Qualità Incolto Prod., Cl.U, are 02, ca 30, Rendita Dominicale Euro 0,02, Agrario Euro 0,01</p> <p>Fg. 25, Part. 538, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 60, Rendita Dominicale Euro 1,76, Agrario Euro 0,35</p> <p>Fg. 25, Part. 536, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 06, ca 80, Rendita Dominicale Euro 0,88, Agrario Euro 0,18</p> <p>Fg. 25, Part. 476, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 05, ca 20, Rendita Dominicale Euro 0,67, Agrario Euro 0,13</p> <p>Fg. 25, Part. 158, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 15, ca 90, Rendita Dominicale Euro 2,05, Agrario Euro 0,41</p> <p>Fg. 25, Part. 146, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 11, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,52, Agrario Euro 0,30</p> <p>Fg. 25, Part. 101, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 07, ca 80, Rendita Dominicale Euro 1,01, Agrario Euro 0,20</p> <p>Fg. 25, Part. 9, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 20, ca 10, Rendita Dominicale Euro 2,60, Agrario Euro 0,52</p> <p>Fg. 25, Part. 7, Qualità Bosco alto, Cl.1, are 13, ca 90, Rendita Dominicale Euro 1,79, Agrario Euro 0,36</p>

## PRECISAZIONI

A seguito del sopralluogo effettuato il 27/06/2023 non si è potuto accedere ai terreni sopra indicati in quanto i sentieri non erano indicati oltreché la maggior parte dei terreni si trovano in zona collinare e quindi difficilmente raggiungibili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate risultano essere presenti diverse servitù di passaggio pedonale e carraio e a minor danno, e precisamente:

I **beni 6 e 7**, identificati al catasto terreni al Foglio 22, mappali 166 e 167, sono gravati da servitù passiva in favore dei terreni fg. 22 mappali 443 e 444 (lato nord/ovest);

I **beni 11 e 12**, identificati al catasto terreni al Foglio 22, mappali 329 e 330, hanno servitù attiva sui terreni fg. 22, mappali 331, 445 e 446;

I **beni 14 e 15**, identificati al catasto terreni al Foglio 24, mappali 85 e 86, hanno servitù attiva sul terreno fg. 24 mappale 89;

Il bene 16, identificato al catasto terreni al Foglio 24, mappale 165, ha servitù attiva su metà strada del fg. 24 mappale 163;

Il bene 22, identificato al catasto terreni al Foglio 25, mappale 158, è gravato da servitù passiva in favore del terreno fg. 25 mappale 535 in aderenza all'esistente rile;

Il bene 24, identificato al catasto terreni al Foglio 25, mappale 536, è gravato da servitù passiva in favore del terreno fg. 25 mappale 306;

## STATO CONSERVATIVO E D'OCCUPAZIONE

Tutti i terreni sono in stato di abbandono e liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda tutti i terreni del presente Lotto 2:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento risulta variata;

I beni oggetto della presente perizia sono pervenuti nel patrimonio della fallita [REDACTED] a seguito di successione mortis causa del di lei padre [REDACTED]; al fu [REDACTED] tali beni pervennero a seguito di successione mortis causa del di lui padre [REDACTED] al quale erano pervenuti a seguito di successione mortis causa dei genitori [REDACTED] fu [REDACTED] e [REDACTED]; di seguito verranno quindi individuati i diversi passaggi di proprietà.

Dati di acquisto dei beni dal n. 6 al n. 25 siti nel Comune di Fabbrica Curone (AL), fr. Forotondo, loc. Ca' Marchesi

- Atto di divisione del 06/07/1983 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 03/08/1983 Reg. Gen. 2186, Reg. Part. 1738, con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e per una parte e [REDACTED] e [REDACTED] per l'altra addivedivano ad atto di divisione del compendio ereditario, per cui ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] veniva assegnato il Lotto 2 in comunione indivisa tra loro.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 03/03/2015 trascritta presso la Conservatoria di La Spezia il 23/03/2015 Reg. Gen. 1897, Reg. Part. 1395 con la quale veniva accettata l'eredità morendo dismessa del fu [REDACTED] in favore della di lui figlia [REDACTED].
- Atto di successione del 19/01/2016 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 18/04/2016 Reg. Gen. 972, Reg. Part. 723, con il quale la Sig.ra [REDACTED] acquistava mortis causa il 50% del compendio ereditario di cui all'atto di divisione del 06/07/1983 e del bene di cui dell'atto di compravendita del 27/07/1996.
- Atto di divisione giudiziaria del 17/05/2022 trascritto presso la Conservatoria di Tortona il 28/03/2023 Reg. Gen. 871, Reg. Part. 658, con il quale veniva sciolta la comunione tra i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con assegnazione di piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto della presente perizia alla Sig.ra [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento:** Trascritto a Tortona il 04/04/2016, Reg. gen. 833 - Reg. part. 623, Quota: 1/1  
A favore di Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & C e del socio [REDACTED], Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale della COMUNITA' MONTANA delle valli Curone-Grue-Ossona - Comune di Fabbrica Curone, si precisa che nella *carta di sintesi della pericolosità geomorfologica* e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata (Tav. 4.7.4. e Tav. 4.7.2.), **i mappali si trovano tutti in classe IIIb**. Gli appezzamenti ubicati all'interno della fascia di m 150 dai torrenti e i territori boscati e quelli posti a quota superiore a m. 1200 s.l.m. sono sottoposti al **vincolo paesaggistico** (D.Lgs. 42/2004).

Tutti i beni in zone agricole sono assoggettati al **Dc. Ministeriale 1° Agosto 1985** (Legge Galassini).

L'intero territorio Comunale, sotto il *profilo sismico*, è stato classificato in **ZONA 3**.

Come indicato nel C.D.U. del 17/06/2023, i beni di cui al Lotto si trovano nelle seguenti aree:

- **Bene N° 6** – Foglio 22, Particella 166 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 7** – Foglio 22, Particella 167 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico e Fascia di rispetto opere di presa;
- **Bene N° 8** – Foglio 22, Particella 312 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico e Fascia di rispetto opere di presa;
- **Bene N° 9** – Foglio 22, Particella 313 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico e Fascia di rispetto opere di presa;
- **Bene N° 10** – Foglio 22, Particella 327 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 11** – Foglio 22, Particella 329 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 12** – Foglio 22, Particella 330 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 13** – Foglio 22, Particella 410 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico e Fascia di rispetto opere di presa;
- **Bene N° 14** – Foglio 24, Particella 85 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 15** – Foglio 24, Particella 86 – Aree Agricole (E) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 16** – Foglio 24, Particella 165 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 17** – Foglio 24, Particella 341 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 18** – Foglio 25, Particella 7 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 19** – Foglio 25, Particella 9 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 20** – Foglio 25, Particella 101 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 21** – Foglio 25, Particella 146 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 22** – Foglio 25, Particella 158 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 23** – Foglio 25, Particella 476 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 24** – Foglio 25, Particella 536 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;
- **Bene N° 25** – Foglio 25, Particella 538 – Aree Agricole a vincolo speciale (EV) e soggetto a Vincolo idrogeologico;

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

Fonti di informazione per il Catasto fabbricati: banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre dell'anno 2022; Borsino Immobiliare; agenzie immobiliari.

Fonti di informazione per il Catasto terreni: Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria – Agenzia delle Entrate\_ Regione Agraria n°1, riferite all'anno 2021 e 2022.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento civ. 13, al piano terreno con portico pertinenziale e cortile comune - Foglio 24, Particella 245, sub. 2



- **Bene N° 2** – Vano facente parte del civ. 13, situato al piano terreno con portico pertinenziale e cortile comune - Foglio 24, Particella 393, sub. 1

Per quanto riguarda la descrizione dei suddetti beni si veda pag. 04

I beni vengono valutati per la vendita della piena proprietà (1/1) nello stato di libero.

**1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE**

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 470,00/mq.

Valore di stima del bene: € 35.640,10

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 3.564,01
- Riduzione del valore del 8% per dismissione impianti e mancato accesso carrabile: Euro 2.851,21
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Euro 4785,60
- **Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 24.439,28 che si arrotonda ad **Euro 24.400**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Beni N° 1 e N° 2</b> – Appartamento sito in località Ca' Marchesi, civ. 13, piano T, frazione Forotondo, Fabbrica Curone (AL)	75,83 mq	470,00 €/mq	€ 35.640,10	100,00%	€ 35.640,10
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 24.400,00</b>

- **Bene N° 3** - Magazzino – Foglio 24, Particella 407 (ex 262)

Per quanto riguarda la descrizione del suddetto bene si veda pag. 04

L'immobile viene valutato per la vendita della piena proprietà (1/1) nello stato di libero.

**1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE**

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 150,00/mq

Valore di stima del bene: € 10.080,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 1.008,00
- Riduzione del valore del 15% per cattivo stato di conservazione: Euro 1.512,00
- **Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 7.560,00 che si arrotonda ad **Euro 7.000,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> – Magazzino sito in località Ca' Marchesi, civ. 13, piano T, frazione Forotondo, Fabbrica Curone (AL)	67,20 mq	150,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00%	€ 10.080,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>					<b>€ 7.000,00</b>

- **Bene N° 4** – Terreno, Foglio 24, Particella 138, Consistenza, mq 735
- **Bene N° 5** – Terreno, Foglio 24, Particella 20, Consistenza, mq 480

Per quanto riguarda la descrizione dei suddetti beni si veda pag. 04

I terreni vengono valutati per la vendita della piena proprietà (1/1) nello stato di libero.

**1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE**

Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 6.226,00/H

Valore di stima del bene: € 694,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**



- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 69,40
- **Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 624,60 che si arrotonda ad **Euro 600,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

Identificativo corpo	Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Beni N° 4 e N° 5</b> – Terreni fg. 24, mappali 20 e 138 siti in frazione Forotondo, Fabbria Curone (AL)	Terreni seminativi	0,1115 H	6.226,00 €/H	€ 694,00	100,00%	€ 694,00
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>						<b>€ 600,00</b>

**Totale** valore di mercato ai fini della vendita all'asta **LOTTO 1** = € 24.400,00 + € 7.000,00 + € 600,00 = **€ 32.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 6** – Foglio 22, Particella 166, Consistenza, mq 230, zona Castelletto
- **Bene N° 7** – Foglio 22, Particella 167, Consistenza, mq 1230, zona Castelletto
- **Bene N° 8** – Foglio 22, Particella 312, Consistenza, mq 150, zona Castelletto
- **Bene N° 9** – Foglio 22, Particella 313, Consistenza, mq 650, zona Castelletto
- **Bene N° 10** – Foglio 22, Particella 327, Consistenza, mq 530, zona Castelletto
- **Bene N° 11** – Foglio 22, Particella 329, Consistenza, mq 220, zona Castelletto
- **Bene N° 12** – Foglio 22, Particella 330, Consistenza, mq 1680, zona Sarseigu
- **Bene N° 13** – Foglio 22, Particella 410, Consistenza, mq 440, zona Sarseigu
- **Bene N° 14** – Foglio 24, Particella 85, Consistenza, mq 290
- **Bene N° 15** – Foglio 24, Particella 86, Consistenza, mq 500
- **Bene N° 16** – Foglio 24, Particella 165, Consistenza, mq 790
- **Bene N° 17** – Foglio 24, Particella 341, Consistenza, mq 460
- **Bene N° 18** – Foglio 25, Particella 7, Consistenza, mq 1390
- **Bene N° 19** – Foglio 25, Particella 9, Consistenza, mq 2010
- **Bene N° 20** – Foglio 25, Particella 101, Consistenza, mq 780
- **Bene N° 21** – Foglio 25, Particella 146, Consistenza, mq 1180
- **Bene N° 22** – Foglio 25, Particella 158, Consistenza, mq 1590
- **Bene N° 23** – Foglio 25, Particella 476, Consistenza, mq 520
- **Bene N° 24** – Foglio 25, Particella 536, Consistenza, mq 680
- **Bene N° 25** – Foglio 25, Particella 538, Consistenza, mq 1360



Per quanto riguarda la descrizione dei suddetti beni si veda pag. 10

I terreni vengono valutati per la vendita della piena proprietà (1/1) nello stato di libero.

### 1) PIENA PROPRIETA' nello stato di LIBERO - VALUTAZIONE

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Seminativo *Euro 6.226,00/H*

Incolto Produttivo *Euro 330,00/H*

Pascolo Cespugliato *Euro 1.120,00/H*

Bosco ceduo e misto ultimo taglio oltre i 16 anni *Euro 9.800,00/H*

Bosco alto fusto oltre 21anni *Euro 17.849,00/H*

Identificativo corpo	Tipologia	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Beni NN° 7, 9, 10, 11, 15, 16 e 17</b> – Terreni fg. 22, mapp. 167 – 313 – 327 – 329, fg. 24, mapp. 86 – 165 - 341 siti in frazione Forotondo, Fabbria Curone (AL)	Terreni seminativi	0,4380 H	6.226,00 €/H	€ 2.726,99	100,00%	€ 2.726,99
<b>Beni N° 6 e N° 8</b> – Terreni fg. 22, mapp. 166 - 312 siti in frazione Forotondo, Fabbria Curone (AL)	Terreni incolti produttivi	0,0380 H	330,00 €/H	€ 12,54	100,00%	€ 12,54
<b>Bene N° 12</b> – Terreno fg. 22, mappale 330 sito in frazione Forotondo, Fabbria Curone (AL)	Terreno pascolo cespugliato	0,1680 H	1.120,00 €/H	€ 188,16	100,00%	€ 188,16



<b>Beni N° 13 e N° 14</b> – Terreni fg. 22, mapp. 410 e fg. 24, mapp. 85 siti in frazione Forotondo, Fabbrica Curone (AL)	Terreni bosco ceduo e misto oltre 16 anni	0,0730 H	9.800,00 €/H	€ 715,40	100,00%	€ 715,40
<b>Beni dal N° 18 al N° 25</b> – Terreni fg. 25, mappali 7-9-101-146-158-476-536-538 siti in frazione Forotondo, Fabbrica Curone (AL)	Terreni bosco alto fusto oltre 21 anni	0,9510 H	17.849,00 €/H	€ 16.974,40	100,00%	€ 16.974,40
<b>TOTALE:</b>						€ 20.617,49
<b>Valore di mercato ai fini della vendita:</b>						<b>€ 15.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: Euro 5.154,37
- **Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:** Euro 15.463,12 che si arrotonda ad **Euro 15.000,00**

Regime fiscale della vendita: è soggetto ad imposta di registro

**Totale** valore di mercato ai fini della vendita all'asta **LOTTO 2 = € 15.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, previa asseverazione, deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 18/07/2023

L'Esperto Arch. Volpato Barbara



**ALLEGATI**

- Allegato n° 01: Verbale sopralluogo;
- Allegato n° 02: **Beni 1, 2 e 3**, Piante e Visure Catastali;
- Allegato n° 03: **Beni 1, 2 e 3**, Piante stato attuale immobili;
- Allegato n° 03 bis: **Bene 4**, Sovrapposizione catastale – strada nuova;
- Allegato n° 04: **Beni dal 4 al 25**, Visure Catastali;
- Allegato n° 05: Estratto di mappa fogli uniti;
- Allegato n° 06: Corografia;
- Allegato n° 07: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato n° 08: Note di trascrizione;
- Allegato n° 09: Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 10: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 11: Valori minimi e massimi OMI e Borsino Immobiliare;
- Allegato n° 12: Valori agricoli medi della Provincia di Alessandria;

**ALLEGATO A: Ricevute spese vive**







## GIUDICE DI PACE DI GENOVA

### VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cron. n. 10490 / 2023

Addi 21/07/2023 davanti al sottoscritto Direttore Amministrativo/Funziionario

È presente Arch. Barbara Volpato nata a Genova, il 28/05/1969, Identificata con documento C.I. n. AV4305474 Rilasciato Dal Comune di Genova il 29/09/2014; Iscritta all'albo dei periti del Tribunale di Genova al n. \_\_\_\_\_

Iscritta all'albo degli Architetti di Genova al n. 2450; La quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il Funzionario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento che presta ripetendo le parole " **Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Consulente

*Barbara Volpato*



Il Funzionario

*Cinzia SABBA*

