

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE IX CIVILE

Volontaria Giurisdizione

R.G. 1457/2022

Eredità Giacente: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Monica MASTRANDREA**

Curatore: **Dott.ssa Laura ZUCCHETTO**

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti rilievi ed accertamenti, si pregia presentare la seguente

SECONDA RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

Oggetto della presente perizia è un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Casale Monferrato (AL) – Frazione Popolo.

Nella determinazione del valore venale di stima, il sottoscritto ha utilizzato criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, dello stato d'uso e della disponibilità.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

Quota del 50% della piena proprietà

Casale Monferrato (AL) – Frazione Popolo

Appezzamento di terreno della superficie catastale di m² 6.490 posto alle

complessive coerenze dei: mappali: 17, 170, 167, 166, 165, 162, 161, 160, 159, 397, 158, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 454 e 15 del Foglio 2 e territorio del Comune di Balzola (Allegato 1).

Al Catasto Terreni l'appezzamento di terreno è intestato ai Sig.ri:

- [REDACTED] – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] – Proprietà 1/2;

ed è censito al:

Foglio 2 particella 16 – seminativo irriguo – cl. 2 – superficie are 64.90 – R.D. € 95,53 – R.A. € 56,98 (Allegato. 2);

C) DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno è ubicato nella Frazione Popolo del Comune di Casale Monferrato al confine con il Comune di Balzola.

Al terreno si perviene percorrendo la strada Cantone Corno da cui si dirama una strada che sovra passando la ferrovia si trasforma in strada sterrata interpodereale che costeggia sul lato Sud il sopracitato terreno.

Al momento del sopralluogo il terreno, con giacitura pianeggiante appariva a “gerbido” ed in stato di abbandono.

Nell'Allegato 9) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 3) rilasciato dal Comune di Casale Monferrato in data 1° Giugno 2023 con protocollo n. 5698/2023 si rilevano le seguenti prescrizioni urbanistiche (si precisa che di seguito vengono riassunte in via sintetica le caratteristiche di zonizzazione, rinviando per completezza al certificato che viene allegato):

- nel P.R.G.C. formato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della G.R. del 6/06/1989 n. 93-29164 e successive varianti e modificazioni:

“Tutta l’area è classificata come **Ee**: parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art 2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all’art. 25, comma secondo, sub a e sub b della L.R. 56/77”.

- ai sensi e per gli effetti dell’art. 20, c 1, ” Norme specifiche per l’assetto idrogeologico e funzionale del suolo” delle NDA:

L’area censita al Foglio 2 mappale n. 16 ricade in **Area omogenea classe IIIa2 –** Aree inedificate situate nel settore di pianura le cui condizioni di pericolosità sono principalmente determinate dalla possibilità di esondazione legate al reticolo idrografico principale, minore o secondario o a dissesti torrentizi arealmente non definibili.

L’area censita al Foglio 2 mappale n. 16 ricade in Area a pericolosità medio/moderata inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno – **EmA**.

E) DIRITTO DI PROPRIETA', PROVENIENZA E DIRITTI REALI

Alla data del 14/07/2021 di decesso del *de cuius* Sig. [REDACTED] [REDACTED] l’appezzamento di terreno risultava in comproprietà pro-indiviso, al 50%, con il Sig. [REDACTED].

Ai Sig.ri [REDACTED] il terreno pervenne come segue:

- Successione a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [registrata a Torino al n. 9/ volume

4757 e trascritta a Casale Monferrato il 24/04/1978 ai nn. 1549/1294 (Allegato 4)] in forza della quale pervenne pro-quota ai Sig.ri:

- [REDACTED] (quota di 1/3);
- [REDACTED] (quota di 1/3);
- [REDACTED] (quota di 1/3).

Non risulta trascritta l'accettazione da parte degli eredi.

- Successione a [REDACTED] [registrata a Torino il 10/03/1999 al n. 26/7889 e trascritta a Casale Monferrato il 10/07/2001 ai nn. 3474/2540 Allegato 5)] in forza della quale pervenne ai due figli [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà pari ad 1/6 ciascuno.

In data 8/03/2023 ai nn. 1271/1074 è stata trascritta a Casale Monferrato la Successione a [REDACTED] a favore della Eredità Giacente [REDACTED] relativamente alla quota pro indiviso del 50% della proprietà (Allegato 6).

Si segnala che nell'ispezione ipotecaria effettuata sul terreno in esame, Foglio 2 mappale 16, nell'elenco delle formalità (Allegato 8/B) è anche indicata la Trascrizione del 12/01/2001 con r.p. n. 183 (Allegato 7/A) che riguarda una denunciata Successione nella quale coincidono, con il terreno oggetto di stima, solo il foglio e il mappale e non gli altri dati censuari ed i nominativi indicati nei favore e contro. Da ulteriore riscontro in capo alla dante causa, della Successione sopra menzionata, [REDACTED] è stata reperita la Nota di Trascrizione r.p. n. 4644 del 1973 (All. 7/B) da cui risulta pervenuto alla stessa, pro quota, il terreno distinto al Foglio 2 mappale 16 ma ubicato nel Comune di Cuccaro Monferrato (AL).

A supporto di quanto sopra rilevato lo scrivente ha esteso la ricerca della provenienza del terreno oggetto di perizia in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] al periodo ante 1957 reperendo la Trascrizione del 12/03/1950 nn. 924/869 (Allegato 7/C) in forza della quale pervenne a [REDACTED] [REDACTED], per Divisione, la proprietà del mappale 16 del Foglio 2 in Casale Monferrato (AL).

Quindi si conferma il diritto di proprietà del terreno in Casale Monferrato censito al Foglio 2 mappale 16 in capo a [REDACTED].

Non è stata reperita documentazione attestante la sussistenza di usi civici, censi o livelli gravanti sull'immobile oggetto di stima.

G) VALUTAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

Sulla base delle ricerche effettuate, della destinazione colturale catastale, dei valori agricoli reperiti, lo scrivente ha determinato quanto segue:

$$\text{m}^2 6.490 \times \text{€ } 2,40/\text{m}^2 = \text{€ } 15.576,00$$

$$\text{Valore della quota del 50\% pro-indiviso } \text{€ } 15.576,00 \times \frac{1}{2} = \text{€ } 7.788,00$$

In considerazione della ridotta commerciabilità della proprietà pro indiviso, il valore sopra calcolato viene abbattuto del 50% circa ed opportunamente arrotondato ad **€ 4.000,00**.

Tale valore si suggerisce come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù ed in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

H) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è nella disponibilità della Procedura nonché del

comproprietario [REDACTED].

Allo stato non sono emersi contratti di affitto.

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II di Casale Monferrato (Allegato 8) l'unità immobiliare in esame risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- In data 1/02/2007 ai nn. 679/177

Iscrizione di Ipoteca Legale (totale iscritto € 133.001,34)

a favore

Riscossione Uno S.p.a. sede Torino, c.f. 05165540013

contro

[REDACTED];

(La formalità colpisce la quota del 50% della proprietà).

- In data 15/06/2022 ai nn. 3090/316

Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa (totale iscritto € 314.082,38)

a favore

Agenzia Entrate delle Riscossioni sede Roma, c.f. 13756881002;

contro

[REDACTED];

(La formalità colpisce la quota del 50% della proprietà).

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese 26 Dicembre 2023

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Estratto di mappa F. 2 mappale 16;
- 2) Visura Catasto Terreni F 2 mappale 16;
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 4) Nota di trascrizione del 24.4.1978 Success. a [REDACTED];
- 5) Nota di trascrizione del 10.7.2001 Success. a [REDACTED];
- 6) Nota di trascrizione del 8.3.2023 Success. a [REDACTED];
- 7/A) Nota di trascrizione del 12/01/2001 Success. a [REDACTED];
- 7/B) Nota di trascrizione del L'8/11/1973 Success. a [REDACTED];
- 7/C) Nota di trascrizione del 12/03/1950 Atto di Divisione a favore [REDACTED]
- 8) Ispezioni Ipotecarie;
- 9) Documentazione fotografica.