

- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -

- Ufficio in Via Sant'Antonio N.13 -
- Camagna Monferrato -
- Telefono 349-5206250 -
- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -
- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -
- P.IVA 01655790069 -



RELAZIONE PERITALE

VOLONTARIA GIURISDIZIONE 1260 - 2025

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA MICHELA TAMAGNONE

DOTT.SSA CLAUDIA GENTILI

EREDITÀ GIACENTE REDOGLIA FRANCESCO

**UBICAZIONE
OTTIGLIO
GRAZZANO BADOGGIO
MONCALVO**

**DATA
21 LUGLIO 2026**

**PERITO STIMATORE
GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI**

Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Michela Tamagnone Dott.ssa Claudia Gentili
Ruolo generale	R.G.V.G. 1260-2025
Tipo di procedimento	Speciale – Eredità Giacente
De cuius	Redoglia Francesco deceduto a Grazzano Badoglio il 25-11-2023
Custode Giudiziario	Avv. Christian Greco christian.greco@ordineavvocativercelli.eu

Indice

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Capitoli	
- Preliminare – Due Diligence Immobiliare	5
- Preliminare – Indicazioni anagrafiche	5
1 Identificazione catastale e formazione di Lotti identificativi	6
2 Natura ubicazione, superficie dei beni, inquinanti e condizioni sociali	17
3 Situazione edilizio-urbanistica	35
4 Regolarità catastale	42
5 Storia ipotecaria degli immobili	44
6 Valore degli immobili	47
7 Occupazione e gli immobili diritti di terzi	52
Allegati	
A Documentazione anagrafica	
B Fogli originali di mappa e Ispezioni catastali	
C Tavole Grafiche	
D Documentazione Fotografica	
E Cenni Storici e Usi Civici	
F Documentazione Reti Comuni Sostenibili	
G Documentazione Impianti di videosorveglianza comunale e privata	
H Consiglio Territoriale Per L'immigrazione Rapporto Osservatorio Provincia Di Alessandria	
I Documentazione edilizia e Documentazione richiesta ai Nuclei Carabinieri Forestali	
J Documentazione VVF	
K Documentazione ipotecaria e titoli	
L Contratti di locazione e simili – Visure CCIAA	
M Valutazione colture	

Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D, con studio in Camagna Monferrato, Via Sant'Antonio n. 13, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605, grato dell'incarico viene proposto come Perito Stimatore in data 16-5-2025, incarico confermato il 21-5-2025 dalla Presidente del Tribunale di Vercelli, nell'eredità giacente in morte di Redoglia Francesco.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- il sottoscritto e il custode hanno avuto pieno accesso ai beni del compendio in data **11-6-2025** dopo autorizzazione rilasciata su richiesta del 31-5-2025;
- dopo aver effettuato le verifiche di due diligence immobiliari sottoelencate,

tutto ciò premesso

il Perito Stimatore può redigere la presente relazione in precisa risposta al mandato ricevuto il quale richiede di:

- 1. indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e il valore dell'immobile;*
- 2. produrre il certificato storico ventennale del catasto (Nceu e Ct);*
- 3. produrre l'estratto della mappa censuaria;*
- 4. produrre i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi 20 anni;*
- 5. produrre copia autentica della planimetria del Nceu;*
- 6. produrre il certificato attestante l'ultimo valore definito ai fini dell'imposta sui trasferimenti, o, occorrendo, perizia di stima del valore iniziale e finale ai fini della dichiarazione Invim.*

A seguire pertanto, organizzate in gruppi omogenei, le risposte alle richieste.

Preliminare – Due Diligence immobiliare

Si precisa che i seguenti aspetti di Due Diligence Immobiliare non sono stati trattati in questa relazione peritale:

- 1- VVF-CPI (in quanto immobile inutilizzato);
- 2- Valutazione dell'obsolescenza funzionale di impianti, macchinari e attrezzature EVS – PME – GN5 (vedasi descrizione degli immobili);
- 3- Certificazioni Impianti Speciali (videosorveglianza, antintrusione, accessi, ecc.);
- 6- Certificazioni Impianti di Sollevamento (ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici);
- 7- Verifiche in loco sulle dotazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 8- Verifica strutturale dell'immobile e valutazione degli eventuali interventi necessari;
- 9- Verifica degli impianti tecnologici quali idrico, elettrico, termico, di scarico, ecc.
- 10- Verifiche di inquinamento acustico;
- 11- Verifica da inquinamento da gas radon;
- 12- Verifica materiali contenenti amianto;
- 13- Verifica presenza FAV (Fibre Artificiali Vetrose);
- 14- Verifica della presenza e gestione delle sostanze lesive per l'ozono (ods);
- 15- Verifica della gestione dei rifiuti;
- 16- Verifica presenza PCB (policlorobifenili) e PCT (policlorotrifenili);
- 17- Verifica tributaria ad ogni livello e verso qualsiasi tipo di ente.

E comunque ogni altro aspetto che non sia menzionato direttamente.

Preliminare – Indicazioni anagrafiche

Il de cuius Redoglia Francesco era nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 ed ivi deceduto il 25-11-2023 (Allegato A).

In vita contrasse matrimonio il 14-1-1989 con Demartini Silvia nata a Torino il 30-10-1959 in regime di separazione dei beni a cui seguirono (Allegato A): Decreto in data 5-3-2004 – R.G. 57/2003 Il Tribunale ordinario di Casale Monferrato ha omologato la separazione consensuale di coniugi; In data 19-2-2010 Redoglia Francesco e Demartini Silvia, hanno presentato ricorso al Tribunale Ordinario di Casale Monferrato Ufficio Divorzi per ottenere lo scioglimento del matrimonio; con sentenza del Tribunale di Casale Monferrato in data 15/17-2-2012 n. 63/2012 Sent.

N. 195/2010 R.G. è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti degli immobili facenti parte del compendio in Comune di Ottiglio-Grazzano-Badoglio-Moncalvo (Allegato A) i comuni dichiarano che alla data della richiesta non vi sono occupanti, tranne il comune di Ottiglio nel quale per il compendio in parola sono presenti solo terreni.

1. Identificazione catastale e formazione di Lotti identificativi

Preliminarmente si specifica che il compendio sarà composto inizialmente da n. 7 lotti tenendo in debita considerazione l'omogeneità della coltura, l'interdipendenza dei fabbricati e la possibilità di acquisto del conduttore e sono identificati come segue:

Lotto	Denominazione	Immobili
1	Albergotto	Fabbricati e pertinenze dirette contigue all'ex attività Albergotto e Ristorante Natalina in Grazzano Badoglio
2	Vigneto	Vigneti e piccoli terreni incolti in Grazzano Badoglio
3	Agricolo	Lotto recintato incolto con bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli in Grazzano Badoglio
4	Belvedere	Fabbricati ad uso turistico in Moncalvo
5	Olivo	Terreni a coltura di Olivo in Moncalvo
6	Bosco	Boschi in Moncalvo e Ottiglio
7	Erba Medica	Terreni a coltura di erba medica in Ottiglio

In merito alla identificazione catastale per cui si indica che gli immobili oggetto della procedura sono censiti come segue (Allegato B – intera documentazione catastale):

Lotto 1 – Albergotto

Al Catasto Terreni

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro	Intestazione
Terreni	Grazzano Badoglio	2	47	-	-	Seminativo	3	220	0,68	0,51	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Grazzano Badoglio	2	48	-	-	Prato	2	1555	5,22	6,02	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	49	-	-	Ente Urbano	-	1725	-	-	-
Terreni	Grazzano Badoglio	2	50	-	-	Prato	2	520	1,75	2,01	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Al Catasto Fabbricati (limitatamente al mappale 49):

Si precisa che la situazione in loco degli immobili non è correttamente rappresentata in banca dati; si veda apposito capitolo.

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Grazzano Badoglio	2	49	3	-	A/3	U	13	396,12	Viale Pininfarina n. 43 Piano T-1	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Fabbricati	Grazzano Badoglio	2	49	6	-	D/2	-	-	2204,00	Viale Pininfarina n. 43 Piano T	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Fabbricati	Grazzano Badoglio	2	49	7	-	D/2	-	-	4768,00	Viale Pininfarina n. 43 Piano T-1-2	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Inoltre, al foglio 2, mappale 49 sub. 5 sono censiti i beni comuni non censibili (cortili) comuni a tutte le unità sopracitate.

Confini Lotto 1 - Albergotto:

- est: in distacco su fabbricati abitativi e corti censiti ai mappali 44, 391 e 314;

- sud: su stradina serrata privata censita al mappale 322
- ovest e nord: su strada comunale di proprietà del Comune di Grazzano Badoglio indicata come Viale Pininfarina.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

Lotto 2 – Vigneto

Al Catasto Terreni

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Grazzano Badoglio	2	51	-	-	Vigneto	3	2440	6,93	13,86	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	52	-	-	Incolto Produttivo - Vigneto	U - 3	632 - 228	0,13 - 0,65	0,07 - 1,30	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	53	-	-	Vigneto	3	1575	4,47	8,95	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	54	-	-	Vigneto	3	2080	5,91	11,82	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	55	-	-	Vigneto	1	3700	36,31	31,53	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	56	-	-	Vigneto	3	2350	6,68	13,35	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	57	-	-	Vigneto	1	910	8,93	7,75	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Grazzano Badoglio	2	59	-	-	Prato	2	2610	8,76	10,11	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	60	-	-	Vigneto	3	770	2,19	4,37	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	68	-	-	Seminativo	3	1620	5,02	3,76	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	292	-	-	Seminativo	3	300	0,93	0,70	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	320	-	-	Vigneto	3	480	1,36	2,73	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	348	-	-	Seminativo	3	6810	21,10	15,83	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Confini **Lotto 2 - Vigneto:**

- est: in distacco, per mezzo di stradina interpoderale, su fabbricati abitativi e non con corti censiti ai mappali 316, 315, 325, 42 e 409;
- sud: verso terreni coltivati e stradina interpoderale censiti ai mappali 61, 58, 63, 67 e 66;
- ovest: su strada comunale di proprietà del Comune di Grazzano Badoglio indicata come Viale Pininfarina;
- nord: su stradina sterrata privata censita al mappale 322.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

Lotto 3 – Agricolo

Al Catasto Terreni

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Grazzano Badoglio	2	393	-	-	Seminativo	3	4880	15,12	11,34	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	2	394	-	-	Ente Urbano	-	177	-	-	-
Terreni	Grazzano Badoglio	2	395	-	-	Ente Urbano	-	93	-	-	-

Al Catasto Fabbricati (limitatamente ai mappali 394 e 395):

Si precisa che la situazione in loco degli immobili non è correttamente rappresentata in banca dati; si veda apposito capitolo.

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Grazzano Badoglio	2	394	-	-	C/7	U	162	75,30	Viale Pininfarina snc Piano T	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Fabbricati	Grazzano Badoglio	2	395	-	-	C/7	U	87	40,44	Viale Pininfarina snc Piano T	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Non vi sono beni comuni non censibili comuni a tutte le unità sopracitate benchè de facto il mappale 393 consiste nell'area di pertinenza delle unità urbane.

Confini Lotto 3 - Agricolo:

- est e sud: su strada comunale di proprietà del Comune di Grazzano Badoglio indicata come Viale Pininfarina;

- ovest: su strada comunale di proprietà del Comune di Grazzano Badoglio indicata come Viale Pininfarina e su strada comunale di proprietà del comune di Moncalvo indicata come Strada Madonne dei Monti;
- nord: su terreno censito al mappale 365.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

Lotto 4 – Belvedere

Preliminarmente va sottolineato che il lotto 4 e in parte il lotto 5 (per quanto soggiace sul mappale 370) insistono entrambi sul mappale 370 concesso in locazione (vedasi apposito capitolo); trattasi di due lotti estremamente diversi: il lotto 4 è un lotto edificato ad uso turistico (extra locazione) mentre il lotto 5 è una ottima coltivazione ad olivo; si necessita per cui definire, ad avviso dello scrivente, una linea di divisione tra i due lotti e procedere a Tipo di Frazionamento e aggiornamenti catastali prima della cessione. La formazione di due parti del mappale 370 è tecnicamente possibile senza penalizzare la destinazione d'uso di entrambi i lotti.

Al Catasto Terreni:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Moncalvo	4	370	-	In parte	Ente Urbano	-	22270	-	-	-

Al Catasto Fabbricati:

Si precisa che la situazione in loco degli immobili non è correttamente rappresentata in banca dati; si veda apposito capitolo.

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Moncalvo	4	370	-	-	D/2	-	-	4130,00	Strada Madonna dei Monti snc Piano T	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Non vi sono beni comuni non censibili.

Confini **Lotto 4 - Belvedere:**

- est, sud e ovest: su strada comunale di proprietà del comune di Moncalvo indicata come Strada Madonne dei Monti;
- nord: su terreni censiti ai mappali 308, 152, 153, 150 e 148.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

Lotto 5 – Olivo

Preliminarmente vedasi indicazioni iniziali del Lotto 4.

Al Catasto Terreni:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Moncalvo	4	370	-	In parte	Ente Urbano	-	22270	-	-	-
Terreni	Moncalvo	4	308	-	-	Pascolo	U	5050	2,61	1,30	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Al Catasto Fabbricati:

Si precisa che la situazione in loco degli immobili non è correttamente rappresentata in banca dati;
si veda apposito capitolo.

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Moncalvo	4	370	-	-	D/2	-	-	4130,00	Strada Madonna dei Monti Piano T	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Non vi sono beni comuni non censibili.

Confini **Lotto 5 - Olivo:**

- est, sud e ovest: su strada comunale di proprietà del comune di Moncalvo indicata come Strada Madonne dei Monti;
- nord: su terreni censiti ai mappali 151,139, 140, 152, 153, 150 e 148.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

Lotto 6 – Bosco

Si precisa che sono presenti n. 2 terreni censiti in Moncalvo, foglio 4, mappali 150 e 152 che sono interni al lotto ma di altra proprietà.

Al Catasto Terreni:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Moncalvo	4	123	-	-	Bosco Ceduo	U	630	0,65	0,42	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	131	-	-	Bosco Ceduo	U	3650	3,77	2,45	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	133	-	-	Bosco Ceduo	U	3370	3,48	2,26	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	140	-	-	Bosco Ceduo	U	3570	3,69	2,40	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	142	-	-	Bosco Ceduo	U	950	0,98	0,64	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	144	-	-	Bosco Ceduo	U	2150	2,22	1,44	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	146	-	-	Bosco Ceduo	U	1090	1,13	0,73	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	148	-	-	Bosco Ceduo	U	2690	2,78	1,81	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	149	-	-	Bosco Ceduo	U	1010	1,04	0,68	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	153	-	-	Bosco Ceduo	U	6200	6,40	4,16	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Moncalvo	4	156	-	-	Bosco Ceduo	U	740	0,76	0,50	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Ottiglio	4	2	-	-	Bosco Ceduo	3	1380	1,43	0,29	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	26	-	-	Bosco Ceduo	U	4660	4,81	0,96	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	27	-	-	Bosco Ceduo	U	2110	2,18	0,44	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	30	-	-	Bosco Ceduo	U	2080	2,15	0,43	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	70	-	-	Bosco Ceduo	U	1890	1,95	0,39	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	71	-	-	Bosco Ceduo	U	4770	4,93	0,99	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	401	-	-	Bosco Ceduo	U	2930	3,03	0,61	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	407	-	-	Bosco Ceduo	U	15100	15,60	3,12	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Ottiglio	4	408	-	-	Bosco Ceduo	U	2360	2,44	0,49	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Confini Lotto 6 - Bosco:

Trattasi di lotto composto da terreni contigui e isolati posti nei comuni di Moncalvo e Ottiglio de facto adibiti tutti a bosco; il lotto è interessato da confini e attraversamento di stradine interpodali; si indicano i mappali confinanti:

- Moncalvo foglio 4: 370, 308, 139, strada comunale Rol d'Avanti, 132, 119, 130, 127, 108, 109, 143, 374, 157, 373 (lotto edificato), 155, comune di Ottiglio;
- Ottiglio foglio 4: comune di Moncalvo, mappali 20, 21, 19, 1, 24, 435, 25, 413, 17, 28, 31, 32, 34, 29, strada vicinale, mappali 84, 415, 72, 64, 62, 63, 40.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

Lotto 7 – Erba Medica

Al Catasto Terreni

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Paricella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Dominicale Euro</i>	<i>Reddito Agrario Euro</i>	<i>Intestazione</i>
Terreni	Grazzano Badoglio	3	16	-	-	Seminativo	3	500	1,55	1,16	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1
Terreni	Grazzano Badoglio	3	17	-	-	Seminativo	3	6563	20,34	15,25	Redoglia Francesco nato a Grazzano Badoglio il 23-4-1946 c.f. RDGFNC46D23E159K proprietà per 1/1

Confini Lotto 7 – Erba Medica:

- est, sud e ovest: terreni censiti ai mappali 331, 332, 327, 20, 21, 483 e 373
- nord: su strada comunale di proprietà del Comune di Grazzano Badoglio indicata come Viale Pininfarina

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

2.Natura, ubicazione, superficie dei beni, inquinanti e condizioni sociali.

In seguito ai sopralluoghi eseguiti si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato C e documentazione fotografica all'Allegato D:

Lotto	1 - Albergotto
Comune	Grazzano Badoglio
Località e numero civico:	Viale Pininfarina n. 43
Scala ed Interno:	Lotto composto da n. 7 fabbricati con n. 2 accessi dalla viabilità pubblica e n. 1 accesso da stradina di altra proprietà
Piano:	Interrato - Terreno – Primo - Secondo
Caratteristiche esterne e strutturali:	Complesso immobiliare posto nella zona agricola di Grazzano Badoglio¹, in lotto autonomo composto da area scoperta a cortile e aree a verde, con n. 7 fabbricati, con accessi pedonali e carraio da via pubblica e strada privata; non sono stati reperiti titoli che certificano le modalità del diritto di accesso dal mappale 322, lotto privato ma de facto stradina aperta al pubblico che collega la viabilità pubblica a vari lotti privati. Il tutto strutturato come segue: Fabbricato adibito a ristorante, alloggio privato del de cuius, stanze di albergo: struttura a due piani fuori terra con piccolo infernot interrato, elementi portanti verticali in muratura e acciaio, tamponamenti esterni in muratura intonacata e solo metallo, solai interni per la maggioranza presumibilmente in laterocemento e/o metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, tetto in legno con elementi di copertura in laterizio ma con alcune parti a terrazza scoperta, in metallo e lamiera metallica oltre a falda con materiale che deve essere oggetto di analisi per verificare la presenza di amianto. Fabbricato ad uso albergo con servizi connessi: struttura a due/tre piani fuori terra con piccolo infernot interrato, elementi portanti verticali in muratura, tamponamenti esterni in muratura intonacata e pietra da cantone a vista, solai interni per la maggioranza presumibilmente in laterocemento e/o metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente con presenza di elementi piani e curvi con mattoni a vista, tetto in legno con elementi di

¹ Si vedano le notizie sul Comune di Grazzano Badoglio unite all'Allegato E:

- Scheda di Grazzano Badoglio del Centro Casalis;
- Scheda di Grazzano Badoglio nel "Dizionario Geografico-Storico-Statistico-Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna" – Volume VIII – Prof. Goffredo Casalis – Torino 1841.

copertura in laterizio di varia età.

N. 3 fabbricati ad uso ripostiglio, autorimesse e ricovero raccoglitori rifiuti: struttura a un piano fuori terra, elementi portanti verticali in muratura o legno, tamponamenti esterni in muratura intonacata o legno anche di recupero a vista, tetti in legno con elementi di copertura in laterizio di varia età.

Piscina interrata con fabbricato uso spogliatoio: struttura a un piano fuori terra, elementi portanti verticali in muratura, tamponamenti esterni in muratura intonacata, tetto in legno con elementi di copertura in laterizio di varia età; piscina interrata in getto di cls.

Il tutto è disimpegnato tramite aree verdi e pavimentate a cortile in stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante; restano le vestigia dell'attività turistico-commerciale con aree a svago, giardino, doccia esterna uso piscina, solarium limitrofo a due livelli, area di riposo in fregio all'attività alberghiera con due tende amovibili e delimitata per la maggior parte da muretto di arredo.

Le condizioni generali del fabbricato appaiono decorose sia all'interno che all'esterno gravati solo dall'incuria dovuta al totale abbandono dal decesso del proprietario avvenuta nel 2023 o più probabilmente dal trasferimento dell'ultima persona residente avvenuta nel giugno 2024, e successivi atti di vandalismo per la ricerca di denaro e oggetto preziosi; si necessita per cui solo manutenzione ordinaria con verifica integrale degli impianti tecnologici, ad esclusione degli impianti tecnologici della cucina ristorante che dopo circa 3 anni di abbandono difficilmente possono essere recuperati.

Area scoperta in parte pavimentata ed in parte a verde che è diventata infestante; con profonda pulizia si riporta all'ordinarietà l'ambiente.

Caratteristiche interne:

Le caratteristiche principali del fabbricato presentano pavimentazione prevalente in ceramica/gres, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, finitura a vista del mattone pieno e pietra da cantone, portoncini di ingresso con serratura di tipo blindato in materiale plastico e metallici, serramenti in legno e vetri (in alcune parti serramenti in pvc), assenza di persiane/tapparelle, impianti tecnologici in condizioni necessitanti di manutenzione anche straordinaria, compresi il sistema di gestione della piscina, i campi fotovoltaici in copertura e il sistema di ricarica di auto

	elettrica: per i tre bassi fabbricati ad uso pertinenziale de facto non necessitano di manutenzione per la dotazione di finiture iniziale.
Superficie calpestabile	1426 mq circa
Pertinenze:	Corti esclusive: mq 3104 circa. Balconi, terrazza e porticati esclusivi: mq 114 circa
Millesimi di parti comuni:	I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.
Caratteristiche della zona	L'unità si trova nella zona agricola di Grazzano Badoglio al confine con i comuni di Moncalvo e, in Provincia di Alessandria, di Ottiglio, comune che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 5 chilometri da Moncalvo, la città più piccola di Italia. Il comune gode di scarsa vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia senza la presenza di tutti i servizi essenziali posti per cui nei vicini comuni e soprattutto a Moncalvo posta appunto a 5 chilometri.
Attestato di Prestazione Energetica	Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato.

Lotto	2 - Vigneto
Comune	Grazzano Badoglio
Località e numero civico:	Via Pininfarina
Scala ed Interno:	-
Piano:	Terreno
Caratteristiche:	Terreno in minima parte incolti, di scarpata e di fascia di rispetto stradale ma per la maggior parte coltivati a vigneto in ottime condizioni ed in piena attività.
Superficie	Catastale: 26505 mq
Pertinenze:	Nessuna
Millesimi di parti comuni:	I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.
Caratteristiche della zona	I terreni si trovano nella zona agricola di Grazzano Badoglio al confine con i comuni di Moncalvo e, in Provincia di Alessandria, di Ottiglio, comune che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 5 chilometri da Moncalvo, la città più piccola di Italia. Il comune gode di scarsa vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un

comune di provincia senza la presenza di tutti i servizi essenziali posti per cui nei vicini comuni e soprattutto a Moncalvo posta appunto a 5 chilometri. La zona comunque è particolarmente rinomata per le colture a vigneto.

Lotto	3 - Agricolo
Comune	Grazzano Badoglio
Località e numero civico:	Viale Pininfarina snc
Scala ed Interno:	Lotto da composto da n. 6 fabbricati con n. 2 accessi dalla viabilità pubblica; il primo su viabilità di Grazzano Badoglio, Viale Pininfarina ed il secondo di Moncalvo, Strada Madonne dei Monti
Piano:	Terreno
Caratteristiche esterne e strutturali:	Complesso immobiliare posto nella zona agricola di Grazzano Badoglio in lotto autonomo composto da area scoperta a area di manovra a verde, con n. 6 fabbricati destinati a ricovero attrezzi agricoli, composti da solo piano terreno, con accessi pedonali e carrai da via pubblica. Il tutto strutturato come segue: Fabbricato 1: elementi portanti verticali e tamponamenti in blocchi di cls, tetto in metallo con elementi di copertura in lastre tipo fibrocemento (richiesta analisi per rilevare amianto). Fabbricato 2: struttura prefabbricata in metallo. Fabbricato 3: elementi portanti verticali e tamponamenti in blocchi di cls, tetto in legno con elementi di copertura in lastre tipo fibrocemento (richiesta analisi per rilevare amianto). Fabbricato 4: struttura prefabbricata in metallo. Fabbricato 5: elementi portanti verticali e tamponamenti in blocchi di cls, tetto in legno con elementi di copertura in lastre tipo fibrocemento (richiesta analisi per rilevare amianto). Fabbricato 6: struttura prefabbricata in metallo. Le condizioni generali di tutti i fabbricati sono modeste essendo costituiti da elementi poveri e di fortuna senza particolare manutenzione eseguita. Il tutto è disimpegnato tramite aree verdi di manovra in condizioni di mero taglio della vegetazione.
Caratteristiche interne:	Le caratteristiche principali dei fabbricati presentano tutte le strutture a vista a cui si può aggiungere che la pavimentazione è in terreno o battuto di cls. Inesistenti gli impianti.

<i>Superficie calpestabile</i>	243 mq circa
<i>Pertinenze:</i>	Area esclusiva: mq 4890 circa. Balconi, terrazza e porticati esclusivi: nessuno
<i>Millesimi di parti comuni:</i>	I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.
<i>Caratteristiche della zona</i>	L'unità si trova nella zona agricola di Grazzano Badoglio al confine con i comuni di Moncalvo e, in Provincia di Alessandria, di Ottiglio, comune che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 5 chilometri da Moncalvo, la città più piccola di Italia. Il comune gode di scarsa vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia senza la presenza di tutti i servizi essenziali posti per cui nei vicini comuni e soprattutto a Moncalvo posta appunto a 5 chilometri.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato.

<i>Lotto</i>	4 - Belvedere
<i>Comune</i>	Moncalvo
<i>Località e numero civico:</i>	Strada Madonna dei Monti
<i>Scala ed Interno:</i>	Lotto da composto da n. 6 fabbricati con n. 1 accesso dalla viabilità pubblica.
<i>Piano:</i>	Terreno
<i>Caratteristiche esterne e strutturali:</i>	Complesso immobiliare posto nella zona agricola di Moncalvo ² , in lotto non autonomo recintato ma condiviso con il Lotto 5, composto da area scoperta a passaggi e aree a verde, con n. 6 fabbricati, con accesso pedonale e carroia da via pubblica. Il tutto strutturato come segue: Fabbricati (n.5) ad uso turistico: struttura a un piano fuori terra con piccolo porticato/ricovero automezzi, elementi portanti verticali in muratura, tamponamenti esterni in muratura intonacata, tetto in legno a vista con elementi di copertura in laterizio. Fabbricato ad uso servizi a campeggiatori: fabbricato del tutto simile a quelli turistici ma adibito a ripostiglio, servizi e servizi igienici con doccia.

² Si vedano le notizie sul Comune di Moncalvo unite all'Allegato E:

- Scheda di Moncalvo del Centro Casalis;
- Scheda di Moncalvo nel "Dizionario Geografico-Storico-Statistico-Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna" – Volume X – Prof. Goffredo Casalis – Torino 1842.

Il tutto è disimpegnato in comune con il Lotto 5 tramite aree verdi/sterrate (con piccolo tratto con battuto in cls) in cui si riconoscono nella parte est della particella la predisposizione di punti acqua e fornitura energia elettrica per campeggiatori.

Le condizioni generali del fabbricato appaiono ottime sia all'interno che all'esterno gravati solo dall'incuria dovuta al totale abbandono dal decesso del proprietario avvenuta 2023; non si notano particolari atti di vandalismo; si necessita per cui solo manutenzione ordinaria con verifica integrale degli impianti tecnologici, ad esclusione di un ponte radio dato in locazione (si veda capitolo apposito), smantellato e restituito al conduttore.

Area scoperta a verde di servizio alle colture del Lotto 5 in ottime condizioni per l'uso che ne viene fatto.

Caratteristiche interne:

Le caratteristiche principali dei fabbricati presentano pavimentazione prevalente in ceramica/gres, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, portoncini di ingresso con serratura di tipo blindato in legno e materiale plastico/metallo, serramenti in legno e vetri con e senza persiane, impianti tecnologici in condizioni necessitanti di manutenzione ordinaria (probabile qualche sostituzione).

Superficie calpestabile

228 mq circa

Pertinenze:

Area scoperta esclusive condivide con il Lotto 5: mq 12690 circa.

Balconi, terrazza e porticati esclusivi: mq 87 circa

Millesimi di parti comuni:

I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.

Caratteristiche della zona

L'unità si trova nella zona agricola di Moncalvo al confine con i comuni di Grazzano Badoglio e, in Provincia di Alessandria, di Ottiglio, zona che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 5 chilometri dal capoluogo.

Il comune gode di ottima vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia ma di prima fascia essendo tra i primi 10 comuni della provincia.

Attestato di Prestazione

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato.

Energetica

Lotto	5 - Olivo
Comune	Moncalvo
Località e numero civico:	Strada Madonna dei Monti
Scala ed Interno:	-
Piano:	Terreno
Caratteristiche:	Terreno ottimamente coltivato ad olivo con aree di manovra condivise con il Lotto 4 per la maggior parte recintato, con una residuale parte a bosco.
Superficie	Catastale complessiva con il Lotto 4: 27320 mq Area effettiva coltivata ad Olivo: 10679 mq
Pertinenze:	Nessuna
Millesimi di parti comuni:	I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.
Caratteristiche della zona	I terreni si trovano nella zona agricola di Moncalvo al confine con i comuni di Grazzano Badoglio e, in Provincia di Alessandria, di Ottiglio, zona che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 5 chilometri dal capoluogo. Il comune gode di ottima vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia ma di prima fascia essendo tra i primi 10 comuni della provincia.

Lotto	6 - Bosco
Comune	Moncalvo - Ottiglio
Località e numero civico:	Strada Madonna dei Monti
Scala ed Interno:	-
Piano:	Terreno
Caratteristiche:	Terreni molto ripidi a bosco posti sul versante nord della cresta collinare che da unisce Ottiglio ³ alla zona industriale di Moncalvo posta a nord del comune. Lo stato è pressochè quello di abbandono
Superficie	Catastale: 63330 mq
Pertinenze:	Nessuna
Millesimi di parti comuni:	I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in

³ Si vedano le notizie sul Comune di Ottiglio unite all'Allegato E:

- Scheda di Ottiglio del Centro Casalis;
- Scheda di Ottiglio nel "Dizionario Geografico-Storico-Statistico-Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna" – Volume XIII – Prof. Goffredo Casalis – Torino 1845.

	condominio.
Caratteristiche della zona	I terreni si trovano nella zona boscosa di Moncalvo e Ottiglio al confine con il comune di Grazzano Badoglio, zona che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 5 chilometri dal capoluogo. Il comune di Moncalvo gode di ottima vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia ma di prima fascia essendo tra i primi 10 comuni della provincia. In triste regressione Ottiglio in quanto fino agli 80 del secolo scorso godeva di più vivace attività (chiusura di sportello bancario, panetteria rinomata, attività estiva di svago, ecc).
Lotto	7 – Erba Medica
Comune	Grazzano Badoglio
Località e numero civico:	Viale Pininfarina
Scala ed Interno:	-
Piano:	Terreno
Caratteristiche:	Terreni mediamente inclinati coltivati ad erba medica da conduttore posti sul versante sud della cresta collinare, in buono stato, che da unisce Ottiglio alla zona industriale di Moncalvo posta a nord del comune.
Superficie	Catastale: 7063 mq
Pertinenze:	Nessuna
Millesimi di parti comuni:	I beni non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.
Caratteristiche della zona	I terreni, benchè in territorio di Grazzano Badoglio, si trovano nella zona boscosa di Ottiglio, zona che si trova sull'asse di collegamento tra Casale Monferrato e Asti, a circa 7 chilometri Moncalvo. Il comune gode di scarsa vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia senza la presenza di tutti i servizi essenziali posti per cui nei vicini comuni e soprattutto a Moncalvo. La zona comunque è particolarmente rinomata per le colture a vigneto.

Inquinanti

Generale

Nelle immediate vicinanze dei lotti non sono presenti fabbriche; la zona è prevalentemente dedicata all'attività agricola con predominanza di boschi e vigneti.

Né il Comune di Moncalvo né il Comune di Grazzano Badoglio fanno parte della Rete dei Comuni Sostenibili⁴ (Allegato F); ne fa parte però il Comune di Ottiglio: effettuate per cui la richiesta (in data 14-11-2025!!) del Rapporto di Sostenibilità ultimo disponibile per tale comune si segnala che, gentilmente e con tempestività, la Rete dei Comuni Sostenibili ha comunicato che l'unico ente autorizzato a divulgare i dati è l'ente locale; censurabile l'assenza di qualsivoglia comunicazione da parte del Comune di Ottiglio.

Ambientale

Effettuato il sopralluogo presso i lotti non si sono rilevati particolari elementi che possano indicare la presenza di materiali inquinanti se non coperture che possono contenere amianto che, come ribadito nella descrizione dei singoli lotti, devono essere oggetto di analisi stante anche le indicazioni del vigente Dlgs 81-2008 che ha recepito la Direttiva (UE) 2023/2668 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 novembre 2023, che modifica la direttiva 2009/148/CE sulla protezione dei lavoratori contro i rischi connessi con un'esposizione all'amianto durante il lavoro.

Una attenta analisi delle condizioni chimico-fisiche del suolo e del sottosuolo alla ricerca di cisterne o stoccaggi non rilevabili alla vista stante anche la vegetazione invasiva è sempre consigliata.

L'assegnatario del lotto 1 dovrà effettuare le operazioni di pulizia degli impianti di scarico del lotto con cura particolare e attenzione a cisterne di acqua, tubazioni sotterranee e pozzetti esterni grigliati e non.

Tale attenzione e cura dovrà essere trasmessa anche all'ente proprietario della viabilità pubblica (Comune di Grazzano Badoglio) da cui si accede al lotto al fine di evitare la possibilità di allagamenti per incuria di **fossi laterali alla viabilità**, griglie, pozzetti e quant'altro necessario allo smaltimento di acque meteoriche; tali operazioni e bene che NON siano eseguite attraverso soffiatori stante l'acclarato loro impatto ambientale.

Energetico

L'immobile del Lotto 1 è stato ampliato e mantenuto dal secolo scorso ed è bene che l'assegnatario verifichi con indagini invasive le condizioni di eventuali isolanti.

⁴ Si voglia anche consultare il sito <https://www.comunisostenibili.eu> per ogni informazione sull'attività dell'ente.

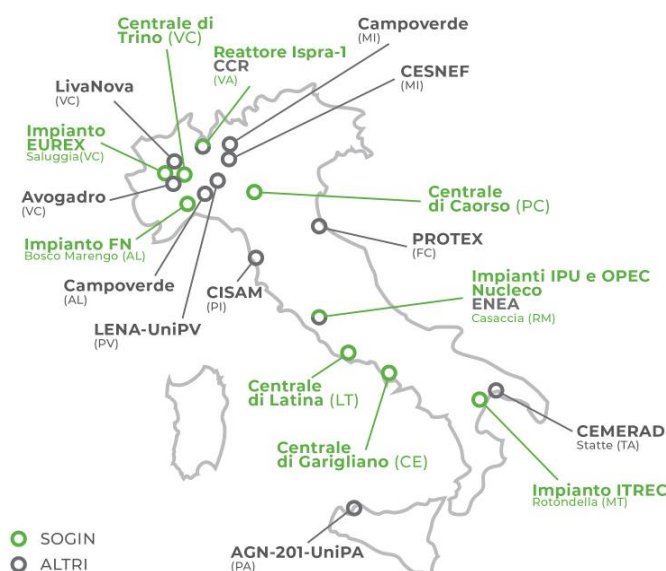
Per l'impianto termico, non essendovi APE collegata e non avendo reperito per cui libretti, si consiglia una profonda analisi degli impianti.

Non sono stati evidenziati inquinanti dei seguenti gruppi:

- isolanti in verticale (si consiglia carotatura delle pareti per la ricerca di pannelli, feltri, ecc., potenzialmente inquinanti);
- isolanti orizzontali;
- radiazioni non ionizzanti: il fabbricato risulta abbandonato da tempo, con ogni probabilità dalla data della morte del decuius (2023 o 2024); l'utenza elettrica pare essere inattiva e per cui non vi dovrebbero essere al momento emissioni di radiazioni derivanti da sistemi wi-fi e antenne supplementari per l'ampliamento della ricezione telefonica (4G-5G-6G, ecc);
- impianti solare termico e fotovoltaico⁵: non rilevato il primo mentre sia sulle coperture del fabbricato uso albergo che su quello uso ristorante sono presenti campi fotovoltaici;
- colonnine di ricarica veicoli elettrici: presente e da verificarsi anche alla luce della Circolare del 5 novembre 2018, n. 2 - Linee guida per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.

Nucleare

I lotti si trovano a circa 25 chilometri da Trino che è il vertice di una delle zone con più alta attività nucleare di Italia; l'altro vertice è a Saluggia posto a circa 25 km a nord-ovest di Trino, come da mappa sottostante (fonte sito Sogin)



⁵ Per ultima ma non da ultima si vedano le Linee Guida del Ministero dell'Interno – Dipartimento VVF del 1-9-2025 che, benchè non riferite alla totalità degli impianti, ne sanciscono la pericolosità antincendio in senso generale come ribadito nel preambolo delle linee.

Lo stesso sito ufficiale Sogin che gestisce l'impianto della Centrale Nucleare Enrico Fermi di Trino riporta:



Il 16-5-2024 è stato rilasciato una prima emissione del “Rapporto sulla radioattività ambientale anno 2023” liberamente consultabile a:

<https://sogin.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/informazioni-ambientali/centrale-nucleare-di-trino/informazioni-ambientali-trino.html>.

In tale rapporto si evidenzia a pagina 3 in merito ai “soli” scarichi di effluenti liquidi che “*nell’anno 2023, si è scaricato (nel fiume Po – Nota dell’EdG) in totale un volume pari a **247,15 m³**, in due permessi di scarico, relativi a due Serbatoi di Raccolta Liquidi*”.

Si evidenziano nel Rapporto molti punti di presa per la verifica di situazione pericolose.

Audiovisivo

Preliminarmente si segnala che la Provincia di Alessandria nel suo Censimento della circolazione lungo la rete viabile extraurbana (edizione 2024) non evidenzia la presenza di postazioni fisse di rilevamento veicolare per mezzo di sistemi di tracciamento nella zona.

I sistemi di rilevazione sono gestiti dalla società 5T s.r.l., società partecipata per la totalità da enti pubblici ossia: Regione Piemonte, Comune di Torino e Metro Holding Torino s.r.l.; quest’ultima è partecipata al 100% da Città Metropolitana di Torino (ex Provincia di Torino).

I lotti in oggetto sono raggiungibili da ovest anche senza sottostare a sistemi di videosorveglianza nelle immediate vicinanze; per l’accesso da est attraverso il comune di Ottiglio impossibile

pervenire ai beni senza essere tracciati dal sistema di videosorveglianza comunale soprattutto dalla strada provinciale 37.

Effettuato un sopralluogo durante le attività peritali si sono riscontrati senza particolare documentazione a supporto e per cui meramente rilevando alla vista almeno n. 3 PIV⁶ all'ingresso del capoluogo sulle SP 42 e SP 37 (un punto a poche centinaia di metri dall'inizio di Strada Madonna dei Monti) all'epoca privi di preventivo cartello informativo.

Inequivocabilmente per accedere al lotto da est si è videosorvegliati, qualunque viabilità di percorra.

Questa attività di videosorveglianza è senz'altro soggetta ad apposito regolamento e soprattutto a DPIA (Data Protection Impact Assessment), ossia la valutazione di impatto sul trattamento dei dati del sistema di videosorveglianza da adottarsi nel rispetto dell'art. 35 del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR).

Effettuata opportuna richiesta di informazioni su tale sistema al comune di Ottiglio in data 19-11-2025 (Allegato G) **nulla è pervenuto dall'amministrazione comunale**, se non una presa in carico della richiesta e attivazione; informazioni sono state richieste anche all'Ufficio Concessioni del Provincia di Alessandria senza riscontro.

Si segnala comunque che il 11-2-2026 è stato pubblicato sul sito web comunale il Regolamento di videosorveglianza (allegato G); alla data della presente ne sono riscontrati poi sul sito comunale ben 2 con testi diversi; nessuna notizia del DPIA.

Inoltre, in data 23-7-2025, *nel corso della riunione del Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica presieduto dal Prefetto, sono stati approvati n. 35 progetti presentati da altrettanti Comuni e Unioni di Comuni della provincia, (tra cui l'Unione Il Monferrato degli Infernot - Comuni di Altavilla Monferrato e Ottiglio), finalizzati all'installazione di sistemi di videosorveglianza per la prevenzione e il contrasto dei fenomeni di criminalità diffusa e predatoria. Il Prefetto e i Sindaci hanno inoltre sottoscritto i «Patti per l'attuazione della sicurezza urbana», accordi che mirano a realizzare strategie congiunte per migliorare le condizioni di sicurezza, contrastare illegalità e degrado attraverso iniziative di prevenzione e promuovere il rispetto del decoro urbano. L'approvazione dei progetti e la sottoscrizione dei Patti consentiranno ai Comuni interessati di partecipare al bando di finanziamento con il quale il Ministero dell'Interno supporta, con proprie risorse, la realizzazione sui territori di interventi in materia di sicurezza urbana⁷.*

⁶ Punto di Inquinamento Visivo.

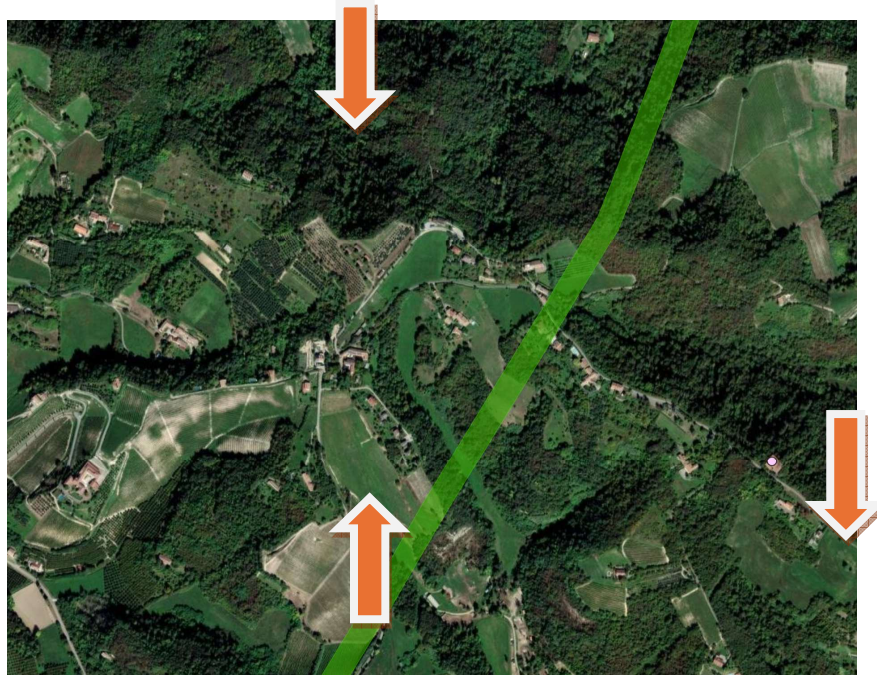
⁷ In corsivo il comunicato stampa apparso sul sito della Prefettura di Alessandria.

Importante segnalare la richiesta al comune di Moncalvo e ai Carabinieri della stazione di Moncalvo di verificare il campo visivo di una **videocamera privata** posta di fronte all'accesso carraio più a sud del Lotto 1 che sembrerebbe inquadrare anche il Lotto 2; al momento non vi sono riscontri.

Elettromagnetico

Consultato il portale CEM della Regione Piemonte nella zona è presente un elettrodotto (linea verde) e delle stazioni radio base per telecomunicazioni ma poste a remota distanza.

Lotto con frecce tinta arancio



Si consigliano vivamente opportune rilevazioni in loco che potrebbero in ogni caso evidenziare campi elettromagnetici.

Immigrazione, Immigrazionismo e Remigrazione

Generale

Il rapporto tra cittadini stranieri e italiani nella provincia di Alessandria e Asti ha un impatto importante sul valore di mercato degli immobili, impatto certificato dall'Agenzia delle Entrate nel 2019 come sottoesposto.

Il Consiglio Territoriale per l'Immigrazione⁸ nel suo Rapporto Osservatorio della Provincia di Alessandria, edizione 2025 (Allegato H) illustra la situazione molto preoccupante dei sistemi di

⁸ Correttamente di indica il termine "Immigrazione".

sostentamento all'immigrazione, sistemi che distraggono notevoli risorse al territorio e alla popolazione autoctona creando, proprio per lo stretto legame alle sinergie adottate, un ambiente depressivo sui valori di mercato degli immobili.

Non sono noti fenomeni di remigrazione degni di segnalazione.

Quadro generale dell'immigrazione

Si può dire che le provincie di Asti e Alessandria, almeno dal secondo dopoguerra, siano state fortemente interessate al fenomeno dell'immigrazione.

Nel periodo 1955-1960 come da tabella sottostante⁹ l'immigrazione (come allora definita) era esclusivamente interna, proveniente da altre aree dell'Italia e si assestava a circa il 12.6 % della popolazione totale della provincia; con discrepanze a seconda della provenienza, con molta difficoltà causata dall'uso molto limitato della lingua italiana di tutte le popolazioni ed in 70 anni una buona parte della cittadinanza esterna si è integrata. L'immigrazione estera era irrilevante.

ISCRITTI NELLE PROVINCE DEL PIEMONTE														
NEL PERIODO 1955-1960														
Cancellati	TO		VC		NO		CN		AT		AL		TOTALE	
	unità	%	unità	%	unità	%	unità	%	unità	%	unità	%		
Prov. dal resto del Piemonte	89593	26,58	14819	32,22	8929	15,39	17433	52,40	16437	47,86	14300	23,55	161511	
Prov. dal Veneto	53093	15,75	11799	25,66	10809	18,63	1763	5,30	5321	15,49	12904	21,25	95689	
Prov. dal Centro-Nord	69180	20,52	12509	27,22	26686	45,98	8862	26,64	5282	15,38	21577	35,55	144096	
Prov. Mezz. e Isole	125223	37,15	6850	14,90	11597	20,00	5212	15,66	7304	21,27	11923	19,65	168109	
TOTALE	337089	100,00	45977	100,00	58021	100,00	33270	100,00	34344	100,00	60704	100,00	569405	
Popol. al 31-XII	1957	1636839	20,5%	393802	11,6%	443527	13,0%	553568	6,0%	215971	15,9%	479473	12,6%	3723180
	1960	1769425		397449		455938		541641		213489		478814		3856756

Il primo studio sull'immigrazione straniera si ebbe nel 1987 a fronte dei primi segnali di arrivi più cospicui in Piemonte; sempre l'IRES redige il primo resoconto che condensa in apposito studio; l'anno zero dell'immigrazione straniera può per cui in linea di massima riferirsi alla metà degli anni

Immigrato: (prefisso *in-*, che migra da fuori a dentro, da lì a qui); il migrante che si è trasferito in un altro paese, in riferimento al paese in cui arriva. Più precisamente il termine immigrato va utilizzato per indicare le persone arrivate nel paese di chi scrive/parla. Per un italiano, l'immigrato è colui che arriva in Italia. Per un tedesco, un immigrato è colui che arriva in Germania. In questo senso, immigrato è il contrario di emigrato.

Diverso è il concetto di "Migrazione".

Migrante: applicabile a colui che migra, che si sposta verso un altro luogo rispetto alla sua sede abituale e/o di origine. Nel linguaggio comune odierno, e in riferimento agli scenari di conflitto, è ormai utilizzato come sinonimo di "profugo" o di "migrante forzato". Nel lessico delle Nazioni Unite, per migrante si intende "un individuo che ha risieduto in un Paese straniero per più di un anno, indipendentemente dalle cause e dai mezzi adoperati per migrare". Tale definizione intende migrante unicamente quella persona che ha lasciato il proprio paese per ragioni economiche e, quindi, di lavoro. I migranti possono essere "emigrati" o "immigrati".

⁹ Fonte: IRES – Istituto Ricerche Economiche Sociali del Piemonte – Piano di Sviluppo del Piemonte – Quaderno 2 – Studio Preliminare sulle Migrazioni – Tabella 1 – Torino - 1963

80 del secolo scorso; le unità come da tabella sottostante rispetto alla popolazione totale della provincia di Alessandria + Asti , stimata da Istat¹⁰ in circa 657.000, rappresentavano lo 0.3%¹¹ con 2088 unità.

Tabella 5 - Stranieri segnalati per soggiorno nelle provincie piemontesi al 31.12.1987 per sesso

	Maschi	Femmine	Totale
Alessandria	603	721	1.324
Asti	359	405	764
Cuneo	987	1.002	1.989
Novara	1.035	1.007	2.042
Torino	6.641	5.564	12.205
Vercelli	746	676	1.422
Piemonte	10.371	9.375	19.746

Fonte: Ministero degli interni

Trascorsi ulteriori 40 anni la situazione è quella illustrata nel Rapporto all'Allegato H con la presenza di 48.479 unità su una popolazione di 407.029¹² che ne rappresentano nel 2025 l'11.91% per la sola provincia di Alessandria!; non vi è ugual rapporto su Asti.

Immigrazione ed immobili in proprietà

Fermo restando l'impatto sugli immobili registrato dal Rapporto al capitolo 4 dedicato proprio alla casa si segnala che il 21% circa (ossia circa 10.200 stranieri) posseggono almeno una residenza in provincia di Alessandria.

Mercato immobiliare registrato dall'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate nel 2019 (ultimo redatto) certifica il deprezzamento di circa il 5 % del valore degli immobili in relazione all'aumento della popolazione straniera in misura fino al 8.4 % sul totale della popolazione, come da tabella a seguire¹³ (VSM =Valori Stimati di Mercato):

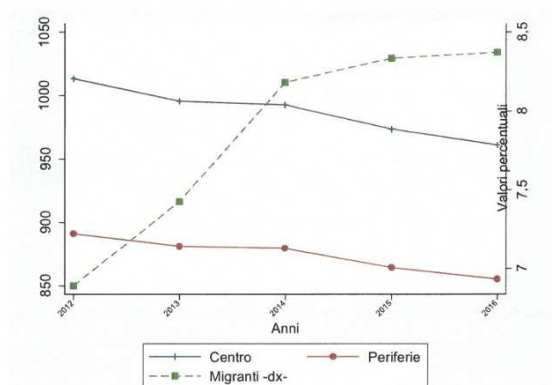
¹⁰ Fonte: ISTAT – Statistiche Demografiche – Volume 36 – Tomo 1 – Parte Prima – Napoli - 1988

¹¹ Fonte: IRES – Istituto Ricerche Economico Sociali del Piemonte – L'emigrazione straniera in Piemonte – Torino - 1988

¹² Fonte: ISTAT – Censimento permanente

¹³ Agenzia delle Entrate – Volume 6 – Stranieri residenti e mercato immobiliare in Italia - 2019

Figura 6.5 – VSM medi al metro quadro, per le zone centrali e periferiche, e valori percentuali degli stranieri residenti sulla popolazione comunale nel periodo dal 2012 al 2016



Quadro immigrazionale dei comuni di Ottiglio, Moncalvo e Grazzano Badoglio

La zona dei beni è prettamente agricola e non sono note particolari criticità dovute all'immigrazione; risiedeva sul Lotto 1 una immigrata, la quale è remigrata.

La situazione dei tre comuni non si discosta dal quadro provinciale¹⁴ citato come segue:

Cittadini stranieri Ottiglio 2022

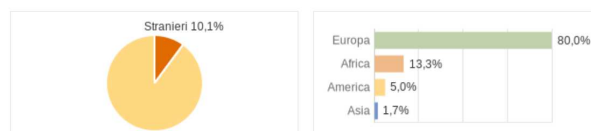
[Modifica](#) [Condividi](#)

2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Popolazione straniera residente a **Ottiglio** al 1° gennaio 2022. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Gli stranieri residenti a Ottiglio al 1° gennaio 2022 sono **60** e rappresentano il 10,1% della popolazione residente.

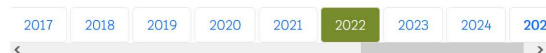


La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'**Albania** con il 21,7% di tutti gli stranieri presenti sul territorio.

¹⁴ Fonte: ISTAT – Censimento permanente

Cittadini stranieri Moncalvo 2022

[Modifica](#) [Condividi](#)

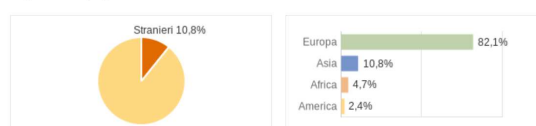


Popolazione straniera residente a **Moncalvo** al 1° gennaio 2022. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera
COMUNE DI MONCALVO (AT) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT (*) post-censimento

Gli stranieri residenti a Moncalvo al 1° gennaio 2022 sono **296** e rappresentano il 10,8% della popolazione residente.



Cittadini stranieri Grazzano Badoglio 2019

[Modifica](#) [Condividi](#)



Popolazione straniera residente a **Grazzano Badoglio** al 1° gennaio 2019. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera
COMUNE DI GRAZZANO BADOGGIO (AT) - Dati ISTAT 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT (*) post-censimento

Gli stranieri residenti a Grazzano Badoglio al 1° gennaio 2019 sono **79** e rappresentano il 13,0% della popolazione residente.



Particolare menzione all'immigrazione interna dalla Lombardia

L'immigrazione interna dalla Lombardia in Piemonte ed in modo particolare verso la regione storico-culturale del Monferrato ha radici recenti dovute alla ricerca del lombardo di zone di maggiore vivibilità rispetto alle condizioni demografiche e ambientali della regione di provenienza.

Essa è concentrata in due momenti storici:

- gli anni 80 e 90 del secolo scorso: si tratta di una immigrazione stanziale definitiva o per l'acquisizione di una seconda abitazione a scopo villeggiatura; il periodo storico infatti null'altro

consentiva in fatto sociale; tale immigrazione ha portato un aumento del valore di mercato degli immobili in ogni fascia di offerta (dal rudere alla villa) vista anche la grande disponibilità di volumetria residenziale lasciata libera da immigrazioni dai piccoli comuni alle grandi città al tempo del boom economico degli anni 50-60 del secolo scorso;

- gli anni dal 2010 a oggi: si tratta qui quasi esclusivamente di acquisti di immobili di piccolo taglio e in pessime condizioni, le quali vengono riattate al solo scopo dell'uso nei fine settimana e nei periodi vacanza o di carattere predatorio (infiltrazioni dal venerdì alla domenica pomeriggio) che non prevedono acquisto di immobili ma uso foresteria di piccoli bed & breakfast e affittacamere.

La zona dei lotti è toccata particolarmente da questo fenomeno più evidente essendo zone core e buffer Unesco¹⁵.

Particolare menzione all'immigrazione di lusso

L'immigrazione per acquisto di immobili di lusso (oltre 500.000,00 euro di valore) è molto fiorente nel Monferrato anche nella zona

L'immigrazione temporanea a tempo extra ridotto – Il Caso degli affitti brevi

Si riporta un articolo apparso su Alessandria oggi il 14-1-2025: “Per affitti a breve termine generalmente si intendono gli immobili privati affittati come alloggi agli ospiti per periodi di tempo limitati (vacanze). Le tipologie di struttura per affitti brevi comprendono intere case, appartamenti, condomini e le singole camere di un immobile. Malgrado il decreto per cui qualsiasi unità immobiliare destinata alla locazione turistica debba munirsi del CIN, ovvero il Codice Identificativo Nazionale, specifici dispositivi di sicurezza e la presentazione al Comune di appartenenza della Segnalazione Certificato di Inizio Attività (SCIA), sia in vigore da più di 10 anni, in Piemonte oltre 5400 strutture (oltre il 20%) sono ancora fuorilegge. Torino e Cuneo le città maglia nera col maggior numero di strutture irregolari. In Piemonte, infatti, secondo i dati del Ministero del Turismo, a oggi, delle 25.586 strutture registrate, ancora 5.493 (21%) non hanno richiesto il codice identificativo. Ad oggi a Torino, sono stati rilasciati 10.882 CIN ma ancora più del 24% delle strutture della città risulta irregolare; così come a Cuneo dove i CIN sono stati 4.774, mentre il 22% è ancora inadempiente. Vercelli conta il 20% di strutture fuorilegge con 556 CIN rilasciati, mentre **ad Asti su 1.712 strutture regolarizzate, il 18% non è ancora in regola. Ad Alessandria sono 1.540 i CIN rilasciati a fronte di un 21% di immobili ancora non regolarizzati.** Nel Verbano-Cusio-Ossola sono stati invece 3.932 CIN a fronte di un 18% ancora non a norma. Per chiudere,

¹⁵ I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato – Zona 6: Il Monferrato degli Infernot – Comuni Core Zone (zone più vincolate): Camagna Monferrato, Cella Monte, Frassinello Monferrato, Olivola, Ottiglio, Ozzano Monferrato, Rosignano Monferrato, Sala Monferrato, Vignale Monferrato

poi, con Biella che ha rilasciato 610 CIN col 16% delle strutture fuorilegge, e Novara dove il 13% delle strutture è ancora irregolare, con 1.580 CIN rilasciati.

A queste peraltro vanno aggiunte quelle completamente abusive non registrate nei sistemi circa le quali non vi è un dato che non sia una generica stima. Accertamenti sono in corso in tutta Italia con controlli che toccano grandi città così come piccoli borghi. Per quanti saranno accertati irregolari scatteranno le sanzioni che, per un immobile privo del CIN possono arrivare a 8.000 euro, mentre la mancata esposizione è sanzionata con una pena pecuniaria che va da 500 a 5.000 euro. L'assenza di estintori e rilevatori obbligatori è sanzionata con una multa che può arrivare fino a 6.000 euro".

Il fenomeno degli affitti brevi irregolari è molto *italiano*; si pensi che:

- Barcellona: nuove licenze sospese nelle zone centrali, revoca totale entro fine 2028;
- Madrid: da agosto 2025 nuove licenze vietate nel centro storico (quartieri "A"), mentre fuori dal centro saranno permessi solo in edifici con accesso indipendente;
- Lisbona: divieto di nuovi alloggi turistici in 8 aree centrali;
- Parigi: affitto delle residenze principali limitato a 90 giorni; per le altre serve cambio di destinazione d'uso.
- Bruxelles: chiusure coatte di immobili senza permesso nel centro; possibili ulteriori restrizioni a breve termine.

Il fenomeno come si evince è: recente, poco (se non addirittura non) normato, poco controllato.

Il de cuius, attento al turismo, aveva infatti provveduto alla costruzione del Lotto 4 Belvedere proprio per sfruttare questa fluttuazione.

A Grazzano Badoglio il maggiore sito di affitti brevi Airbnb¹⁶ (consultazione del 30-8-2025 per cinque notti ad euro 399,00) si trova nel capoluogo.

3. Situazione edilizio-urbanistica

All'Allegato I si uniscono i Certificati di Destinazione Urbanistica che qui si intendono **fedelmente e totalmente riportati**.

Si precisa che i tre comuni su cui insistono i beni soggiacciono in buffer zone della zona protetta UNESCO 6 – Il Monferrato degli Infernot e per cui ogni intervento, sia in sanatoria che propositivo, deve esser autorizzato dalla Commissione Locale del Paesaggio, commissione consultiva e di valutazione estetica, oltre che ad una opportuna valutazione della

¹⁶ Società per Azioni posseduta da privati, società finanziarie e società di investimenti. Più di cinque milioni di host (locali...) in tutto il mondo.

Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio (a cui è stata chiesta la sussistenza di vincolo senza alcuna risposta) con tutte le problematiche di valutazione chiaramente note.

Lotto 1	Albergotto	<i>Fabbricati e pertinenze dirette contigue all'ex attività Albergotto e Ristorante Natalina in Grazzano Badoglio</i>
----------------	-------------------	--

Preliminarmente si precisa che secondo il P.R.G.C. del Comune di Grazzano Badoglio il lotto è in Zona E Agricola con piccola zona a Parcheggio.

Questo comporta che l'aggiudicatario potrà essere identificato in imprenditore agricolo (a qualsiasi titolo) e non imprenditore agricolo; questa differenza è sostanziale in quanto:

- a) L'imprenditore agricolo potrà utilizzare i fabbricati come tali al momento (attività di ristorazione e alberghiera finalizzata all'agriturismo e simili) nel limite della sua situazione personale soggettiva e oggettiva (questa dipendente dalla superficie aziendale in possesso post aggiudicazione ossia: maggiore è il terreno posseduto maggiore è la volumetria edificabile); inoltre, l'attività va completamente rivista per i pareri secondari, (ASL, VVF, Provincia di Asti, ecc.) oltre che per la situazione statica e di risparmio energetico;
- b) La persona privata non imprenditore agricolo potrà utilizzare i fabbricati solo a fini residenziali; inoltre, il cambio di destinazione d'uso sconterà il pagamento di oneri di urbanizzazione di circa 12 euro al mc (al momento della presente) oltre al 1.7% circa dei costi di costruzione delle opere di adeguamento calcolate con il Prezziario della Regione Piemonte vigente al momento della richiesta.

Va da sé che una valutazione precisa dei costi va eseguita conoscendo precisamente la situazione dell'aggiudicatario e le sue volontà di uso dei beni.

I costi indicati per cui sono riferiti alla sola sanatoria del lotto.

Effettuata l'opportuna richiesta il 19-11-2025 l'Esperto si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale e dell'Unione Terre del Tartufo, reperendo i seguenti titoli uniti all'Allegato I, precisando che non stati reperiti tutti i titoli presenti in archivio comunale in quanto non ritrovati e che per cui esiste un buon margine di incertezza nella valutazione:

- 1- Autorizzazione Edilizia n. 822 del 4-6-1987
- 2- Concessione Edilizia n. 169 del 16-11-1989;
- 3- Autorizzazione Edilizia n. 1118 del 11-12-1992;
- 4- Concessione Edilizia n. 236 del 1-10-1993;
- 5- Concessione Edilizia n. 275 del 18-11-1995;

- 6- DIA n. 473 del 20-2-1997;
- 7- DIA n. 885 del 3-5-1999;
- 8- DIA n. 1165 del 7-6-1999;
- 9- Concessione Edilizia n. 377 del 2-8-2001;
- 10- DIA n. 2110 del 16-7-2004.

Dal confronto integrato con le tavole allegate ai titoli e lo stato dei luoghi si evince quanto segue in riferimento agli Allegato C ed D:

- non è stato riscontrato in loco il deposito di GPL di cui al titolo 10 e di cui alla documentazione VVF di cui all'Allegato J;
- non è stato riscontrato in loco il sistema di scarico di cui al titolo 3;
- generalizzati diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi locali uso albergo e ristorante, modifiche prospettiche ed ampliamenti vari non autorizzati (questi ultimi indicati in tavola grafica) con la precisazione che gli impianti tecnologici potranno essere in tutto in parte rimossi/adattati in quanto non certificabili.

Sanabilità

In calce per cui i costi delle regolarizzazioni specificandoli in n. 2 tabelle che esplicano gli importi minimo e massimo:

Valori minimi:

Oggetto – S.C.I.A. dinamica alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 36 bis, DPR 380-2001 e s.m.i. ¹⁷ <i>(Valori cautelativi)</i>	1.032,00

¹⁷ **Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. 2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. 3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis,

- Tributi e diritti di segreteria con bolli	300,00
- Pratiche comunali comprensive di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica + APE): Onorario + Cassa Professionale + IVA	25.000,00
- Demolizione di fabbricati non sanabili	30.000,00

Totale arrotondato	56.000,00

Valori massimi:

Oggetto – S.C.I.A. dinamica alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 36 bis, DPR 380-2001 e s.m.i. <u>(Valori cautelativi)</u>	
• Sanzioni	1.032,00
• Aumento di valore	10.328,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	300,00
- Pratiche comunali comprensive di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni	

comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica + APE): Onorario + Cassa Professionale + IVA	25.000,00
- Demolizione di fabbricati non sanabili	40.000,00

Totale arrotondato	76.000,00

Si precisa inoltre che:

- l'attuale irrogazione della sanzione correlata alla SCIA in alternativa al Permesso di Costruire si basa sull'aumento del valore venale richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate e non vi sono al momento indicazioni in merito stante l'introduzione recente della norma relativa;

Lotto 2	Vigneto	<i>Vigneti e piccoli terreni incolti in Grazzano Badoglio</i>
----------------	----------------	--

Lotto privo di fabbricati.

Lotto 3	Agricolo	<i>Lotto recintato incolto con bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli in Grazzano Badoglio</i>
----------------	-----------------	---

Preliminarmente si precisa che secondo il P.R.G.C. del Comune di Grazzano Badoglio il lotto è in Zona E Agricola.

Questo comporta che l'aggiudicatario potrà essere identificato in imprenditore agricolo (a qualsiasi titolo) e non imprenditore agricolo; questa differenza è sostanziale in quanto:

- c) L'imprenditore agricolo potrà utilizzare il lotto edificandolo (nel rispetto delle distanze dai confini) nel limite della sua situazione personale soggettiva e oggettiva (questa dipendente dalla superficie aziendale in possesso post aggiudicazione ossia: maggiore è il terreno posseduto maggiore è la volumetria edificabile);
- d) La persona privata non imprenditore agricolo non potrà edificare.

Va da sé che una valutazione precisa dei costi va eseguita conoscendo precisamente la situazione dell'aggiudicatario e le sue volontà di uso dei beni.

Effettuata l'opportuna richiesta il 19-11-2025 l'Esperto si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale e dell'Unione Terre del Tartufo, non reperendo alcun titolo per i fabbricati del lotto, non presenti neppure nel foglio originale di mappa (Allegato B).

Dal confronto integrato con le tavole allegate ai titoli e lo stato dei luoghi si evince che i fabbricati sono totalmente privi di titolo.

Sanabilità

In calce per cui i costi di demolizione totale dei fabbricati in quanto non sanabili e delle regolarizzazioni specificandoli in n. 2 tabelle che esplicano gli importi minimo e massimo:

Valori minimi:

Oggetto – S.C.I.A. dinamica alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	300,00
- Pratiche comunali comprensive di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica + APE): Onorario + Cassa Professionale + IVA	3.000,00
- Demolizione di fabbricati non sanabili	20.000,00

Totale arrotondato	23.000,00

Valori massimi:

Oggetto – S.C.I.A. dinamica alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	300,00
- Pratiche comunali comprensive di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica + APE): Onorario + Cassa Professionale + IVA	3.000,00
- Demolizione di fabbricati non sanabili	25.000,00

Totale arrotondato	28.000,00

Lotto 4	Belvedere	Fabbricati ad uso turistico in Moncalvo
----------------	------------------	--

Preliminarmente si precisa che secondo il P.R.G.C. del Comune di Moncalvo il lotto è in Zona per Attività ricreative e ricettive – campeggio, vincolate con titolo decennale dal 2004 oltre ad altri terreni del Lotto 5 e Lotto 6

Questo comporta che l'aggiudicatario potrà essere identificato quale imprenditore del settore turistico ricettivo legato all'agricoltura (a qualsiasi titolo) e non; questa differenza è sostanziale in quanto:

- e) L'imprenditore potrà utilizzare i fabbricati come tali al momento nel limite della sua situazione personale soggettiva e oggettiva; inoltre, l'attività va completamente rivista per i pareri secondari, (ASL, VVF, Provincia di Asti, ecc.) oltre a verifica della situazione statica e di risparmio energetico;
- f) La persona privata non imprenditore potrà utilizzare i fabbricati solo a fini residenziali; inoltre, il cambio di destinazione d'uso sconterà il pagamento di oneri di urbanizzazione di circa 23 euro al mc (al momento della presente) oltre al 1.7% circa dei costi di costruzione

delle opere di adeguamento calcolate con il Prezziario della Regione Piemonte vigente al momento della richiesta.

Va da sé che una valutazione precisa dei costi va eseguita conoscendo precisamente la situazione dell'aggiudicatario e le sue volontà di uso dei beni.

I costi indicati per cui sono riferiti alla sola sanatoria del lotto.

Effettuata l'opportuna richiesta il 19-11-2025 l'Esperto si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale e dell'Unione Terre del Tartufo, reperendo i seguenti titoli uniti all'All. I:

1- Concessione Edilizia n. 1565 del 3-4-2001

2- DIA 367 del 23-2-2004

Dal confronto integrato con le tavole allegate ai titoli e lo stato dei luoghi si evince quanto segue in riferimento agli Allegato C ed D:

- non è stato riscontrato in loco il deposito di GPL di cui alla documentazione VVF di cui all'Allegato J;

- generalizzati diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche prospettiche, lieve posizionamento variato dei fabbricati e ridimensionamento delle aree scoperte per la concomitanza del Lotto 5 – Olivo, con la precisazione che gli impianti tecnologici potranno essere in tutto in parte rimossi/adattati in quanto non certificabili.

Sanabilità

In calce per cui i costi delle regolarizzazioni specificandoli in n. 2 tabelle che esplicano gli importi minimo e massimo:

Valori minimi:

Oggetto – S.C.I.A. dinamica alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 36 bis, DPR 380-2001 e s.m.i. <u>(Valori cautelativi)</u>	1.032,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	300,00
- Pratiche comunali comprensive di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica + APE): Onorario + Cassa Professionale + IVA	7.000,00
Totale arrotondato	8.000,00

Valori massimi:

Oggetto – S.C.I.A. dinamica alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 36 bis, DPR 380-2001 e s.m.i. <u>(Valori cautelativi)</u>	
• Sanzioni	1.032,00
• Aumento di valore	10.328,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	300,00
- Pratiche comunali comprensive di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni	

secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica + APE): Onorario + Cassa Professionale + IVA	10.000,00
Totale arrotondato	21.000,00

Si precisa inoltre che:

- l'attuale irrogazione della sanzione correlata alla SCIA in alternativa al Permesso di Costruire si basa sull'aumento del valore venale richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate e non vi sono al momento indicazioni in merito stante l'introduzione recente della norma relativa.

Lotto 5	Olivo	Terreni a coltura di Olivo in Moncalvo
Lotto 6	Bosco	Boschi in Moncalvo e Ottiglio
Lotto 7	Erba Medica	Terreni a coltura di erba medica in Ottiglio

Lotti privi di fabbricati.

Si precisa che il Comune di Ottiglio non ha comunicato ufficialmente l'assenza di titoli sui beni nel suo comune.

Inoltre, si allegano le comunicazioni dei Carabinieri Forestali in merito ai terreni delle due Province interessate.

Tali pratiche e spese connesse sono prodromiche alla cessione all'aggiudicatario il quale è onerato della loro redazione e dei pagamenti.

4. Regolarità catastale

Preliminarmente si segnala, per i terreni, che alcuni di essi presentano una coltura in banca dati difforme da quella in loco.

Sono escluse operazioni di riconfinamento.

In riferimento alla regolarità catastale e a quanto finora esposto in merito alle situazioni catastali ed edilizie si necessita una operazione di aggiornamento completo del censimento quantificato come segue:

Lotti 1 - Albergotto

Oggetto – Aggiornamento catastale Lotto 1 - Albergotto	Importo - Euro
- Redazione di Tipo Mappale in deroga alla circola 2/88 - Onorario + Cassa Professionale + IVA	1.000,00
- Redazione di denuncia di variazione catastale per la formazione di n. 3 unità (Abitazione del conduttore del	

ristorante + Ristorante + Albergo oltre a bene comune non censibile) - Onorario + Cassa Professionale + IVA	3.500,00
- Tributi e visure	500,00

Totale arrotondato	5.000,00

Lotti 2 - Vigneto

Oggetto – Aggiornamento catastale Lotto 2 – Vigneto	Importo - Euro
- Variazione culturale - Onorario + Cassa Professionale + IVA	100,00

Totale arrotondato	100,00

Lotti 3 - Agricolo

Oggetto – Aggiornamento catastale Lotto 3 - Agricolo	Importo - Euro
- Redazione di Tipo Mappale in deroga alla circola 2/88 - Onorario + Cassa Professionale + IVA	1.000,00
- Redazione di denuncia di variazione catastale per la formazione di n. 1 unità (Area urbana) - Onorario + Cassa Professionale + IVA	200,00
- Variazione culturale per ritrasferimento al catasto terreni - Onorario + Cassa Professionale + IVA	100,00
- Tributi e visure	300,00

Totale arrotondato	1.600,00

Lotti 4 - Belvedere

Oggetto – Aggiornamento catastale Lotto 4 – Belvedere	Importo - Euro
- Redazione di Tipo di Frazionamento e Mappale in deroga alla circola 2/88 - Onorario + Cassa Professionale + IVA (definizione preliminare del confine tra il Lotto 4 e il Lotto 5) – 50% con il Lotto 5	600,00
- Redazione di denuncia di variazione catastale per la formazione di n. 1 unità (Attività ricettiva oltre a bene comune non censibile) - Onorario + Cassa Professionale + IVA	2.000,00
- Tributi e visure	200,00

Totale arrotondato	3.000,00

Lotti 5 - Olivo

Oggetto – Aggiornamento catastale Lotto 5 - Olivo	Importo - Euro
- Redazione di Tipo di Frazionamento e Mappale in deroga alla circola 2/88 - Onorario + Cassa Professionale + IVA (definizione preliminare del confine tra il Lotto 4 e il Lotto 5) – 50% con il Lotto 4	600,00
- Redazione di denuncia di variazione catastale per la formazione di n. 1 unità (Area urbana) - Onorario + Cassa Professionale + IVA	200,00
- Variazione culturale per ritrasferimento al catasto terreni - Onorario + Cassa Professionale + IVA	100,00
- Tributi e visure	200,00

Totale arrotondato	1.000,00

Tali pratiche e spese connesse sono prodromiche alla cessione all'aggiudicatario il quale è onerato della loro redazione e dei pagamenti.

5. Storia ipotecaria degli immobili

In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato K):

<i>Numero</i>	<i>Data della Nota</i>	<i>N. Registro Generale</i>	<i>N. Registro Particolare</i>	<i>Tipologia atto</i>	<i>Notaio o Tribunale o De cuius</i>	<i>Sede</i>	<i>Data atto o data di morte</i>	<i>Repertorio / Raccolta</i>	<i>Note</i>
1	16-12-1967	5879	4763	Atto Pubblico	Notaio Ettore Varvello	Moncalvo	18-11-1967	6109/2741	Acquisto immobili Nota 1 per 1/1
2	13-10-1978	4073	3285	Denuncia di Successione	Colli Natalina	Torino	17-6-1976	-	Denuncia di successione nella quale i beni di cui alla Nota 2 , per ½ di quota passano a Redoglia Giuseppe (il quale ne possedeva già ½) quota 4/6, Redoglia Francesco quota 1/6 e Redoglia Angela quota 1/6.
3	2-6-1983	2422	1984	Atto Pubblico Donazione con Riserva di Usufrutto	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	11-5-1983	58702/4020	Nota 3: Donazione a Redoglia Francesco per 1/1 con riserva di usufrutto.
4	21-2-1990	917	115	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	25-1-1990	101653	Ipoteca volontaria per 60.000.000 lire italiane su immobili Nota 3 – Debitore non datore di ipoteca la moglie Demartini Silvia Delfina
5	3-4-1992	2450	1969	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	9-3-1992	113696	Acquisto immobili Nota 4 per 1/1
6	10-4-1992	2590	301	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	6-4-1992	114170	Ipoteca volontaria per 1.200.000.000 lire italiane su immobili Nota 3 – Debitore non datore di ipoteca la moglie Demartini Silvia Delfina
7	25-5-1992	3345	2607	Atto Pubblico Donazione	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	28-4-1992	114510/8324	Acquisto immobili Nota 5 per 1/1
8	26-5-1992	3371	319	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	28-4-1992	114508	Erogazione a saldo ipoteca del punto 6
9	11-6-1992	3655	2812	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	14-5-1992	114819	Acquisto immobili Nota 6 per 1/1

<i>Numero</i>	<i>Data della Nota</i>	<i>N. Registro Generale</i>	<i>N. Registro Particolare</i>	<i>Tipologia atto</i>	<i>Notaio o Tribunale o De cuius</i>	<i>Sede</i>	<i>Data atto o data di morte</i>	<i>Repertorio / Raccolta</i>	<i>Note</i>
10	21-10-1993	4554	546	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	15-10-1993	121837	Ipoteca volontaria per 450.000.000 lire italiane su immobili Nota 3 limitatamente ai mappali 45 e 46 – Debitore non datore di ipoteca la moglie Demartini Silvia Delfina
11	6-5-1994	1963	1523	Atto Pubblico Donazione	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	7-4-1994	124116 /9253	Donazione delle quote di Redoglia Giuseppe a Redoglia Francesco ora con quota 1/1 immobili Nota 7 . Donazione delle quote di Redoglia Giuseppe e Redoglia Angela a Redoglia Francesco ora con quota 1/1 immobili Nota 2 .
12	-	-	-	Redoglia Giuseppe	-	Casale M.to	27-4-2002		Riunione Usufrutto immobili Nota 3

<i>Numero</i>	<i>Data della Nota</i>	<i>N. Registro Generale</i>	<i>N. Registro Particolare</i>	<i>Tipologia atto</i>	<i>Notaio o Tribunale o De cuius</i>	<i>Sede</i>	<i>Data atto o data di morte</i>	<i>Repertorio / Raccolta</i>	<i>Note</i>
13	13-02-2004	950	158	Richiesta Esattoriale	Servizio Riscossione Tributi	Asti	5-2-2004	371	Ipoteca legale per 190.032,56 euro su immobili Nota 4 limitatamente al mappale 133 e Nota 6 limitatamente ai mappali 140 e 153
14	25-5-2004	3383	2449	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	13-5-2004	164129 /16226	Costituzione di vincolo di destinazione su immobili Nota 6
15	17-2-2006	805	79	-	-	-	-	-	Cancellazione totale ipoteca di cui al punto 13
16	25-1-2008	509	367	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	29-12-2007	172896 /20244	Acquisto immobili Nota 8 per 1/1
17	24-3-2009	1386	217	Atto Pubblico	Notaio Armando Aceto	Casale M.to	20-3-2009	174391 /21299	Ipoteca volontaria per 436.000, euro su immobili Nota 3 limitatamente ai mappali 49 sub. 7
18	03-06-2010	332	-	-	-	-	1-6-2010	-	Cancellazione ipoteca di cui al punto 6
19	-	-	-	Sentenza di scioglimento di matrimonio	Tribunale	Casale M.to	15-2-2012	195/ 2010	Scioglimento del matrimonio con Demartini Silvia

Nota 1: Immobili

<i>Grazzano Badoglio</i>	<i>Foglio 3</i>	<i>Mappali 16 - 17</i>
--------------------------	-----------------	------------------------

Nota 2: Immobili

<i>Ottiglio</i>	<i>Foglio 4</i>	<i>Mappali 2 – 26 – 27 – 30 – 70 - 401</i>
-----------------	-----------------	--

Nota 3: Immobili

<i>Grazzano Badoglio</i>	<i>Foglio 2</i>	<i>Mappali 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50</i> <i>I Mappali 45 e 46 e 49 sono ceduti come Fabbicati Rurali e a oggi corrispondono, ridefiniti e ampliati alle unità urbane del Lotto 1 - Albergotto</i>
--------------------------	-----------------	--

Nota 4: Immobili

<i>Moncalvo</i>	<i>Foglio 4</i>	<i>Mappali 123 – 133 - 142</i>
-----------------	-----------------	--------------------------------

Nota 5: Immobili

<i>Grazzano Badoglio</i>	<i>Foglio 2</i>	<i>Mappali 364</i> <i>Ora censito ai mappali 393 – 394 - 395</i>
--------------------------	-----------------	---

Nota 6: Immobili

<i>Moncalvo</i>	<i>Foglio 4</i>	<i>Mappali 140 – 149 – 153 – 162 – 283 – 308 – 309 – 310</i> <i>I Mappali 162 – 283 - 309 – 310 ora sono tutti ricompresi nel mappale 370</i>
-----------------	-----------------	--

Nota 7: Immobili

<i>Moncalvo</i>	<i>Foglio 4</i>	<i>Mappali 131 – 144 – 146 – 148 – 156</i>
<i>Ottiglio</i>	<i>Foglio 4</i>	<i>Mappali 407 – 408</i>
<i>Grazzano Badoglio</i>	<i>Foglio 2</i>	<i>Mappali 51 – 53 – 54 – 55 – 56 – 68 – 320 – 348 – 52 – 57 - 59 – 60 - 292</i>

Nota 8: Immobili

<i>Ottiglio</i>	<i>Foglio 4</i>	<i>Mappali 71</i>
-----------------	-----------------	-------------------

Gli atti di cui ai punti 1, 3, 5, 7, 9, 11, 14 e 16 sono in allegato alla presente e si intendono qui totalmente e fedelmente riportati.

La formalità 4 non è stata cancellata e non si è rinnovata nel ventennio;

La formalità 6 è stata cancellata come da formalità 18

La formalità 10 non è stata cancellata e non si è rinnovata nel ventennio;

La formalità 13 è stata cancellata come da formalità 15

La formalità 17 era operativa al momento della morte di Redoglia Francesco (durata 15 anni)

In merito alla sussistenza di ulteriori oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati.

6. Valore degli immobili

Il valore degli immobili è stato desunto tramite il metodo di confronto del mercato.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-1-2024;
- Offerte di mercato primavera 2026;
- VAM Provincia di Alessandria di Asti 2026 per il 2025, ultimo pubblicato.

Le superfici utili dei locali sono indicate all'Allegato C

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato delle compravendite della zona dei beni (posto all'intersezione dei confini tra Grazzano Badoglio, Moncalvo e Ottiglio) è abbastanza florido e si sono riscontrate n. 3 compravendite in Via Pininfarina, ossia la dorsale stradale che, come da Allegato C attraversa il compendio con valori indicati ai comparabili 2 e 3 in quanto il terzo bene è di caratteristiche diverse dai nostri in parola; l'offerta abitativa in Via Pininfarina è riportata al comparabile 1; essendo i lotti con caratteristiche peculiari legati al turismo ma come espresso al Capitolo 3 – Situazione Edilizio- Urbanistica essa di difficile attuazione/prosecuzione, il valore è stato desunto da vendite relative a fabbricati abitativi; va riscontrato comunque (ed indicato al comparabile 4) che nella zona del basso Monferrato ossia a Camino è in vendita un'attività di ristorazione che avvalora i dati indicati. Tutti i fabbricati (tranne quelli del lotto 3) sono in ottimo stato manutentivo afflitti solo dall'incuria avvenuta dopo la morte del proprietario per cui si valuta un importo congruo rispetto ai valori in calce di euro 750,00/mq.

Natura del dato	Epoca/Data atto	Tipologia	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
Offerta	Aprile 2026	Fabbricati	110	620
Compravendita	10-5-2024	Fabbricati	303	500
Compravendita	15-10-2025	Fabbricati	288	660
Offerta	Aprile 2026	Ristorazione	600	650

Calcolo superficie commerciale:

Lotto 1 - Albergotto

Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguaglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
Lotto Unico						
T-1	Locali ordinari	1304	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	1304
SI-T	Pertinenze dirette ed infernot	151	Destinazione d'uso accessoria indiretta	D.P.R. 138-1998	0,50	75
T	Pertinenze indirette	309	Destinazione d'uso accessoria indiretta	D.P.R. 138-1998	0,25	77
T	Balconi	114	Pertinenza comunicante	D.P.R. 138-1998	0,10/0,30	17
T	Corte	3049	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0.10/0.02	166

Totale	Globale Arrotondamento					1639

Lotto 2 – Vigneto

Il lotto agricolo comprende terreni coltivati a vigneti ed aree incolte.

Per le parti a vigneti si fa riferimento alla valutazione dell'esperto in coltivazioni dott. Bruno Belotto (Allegato M) in quale nella sua ricognizione ha individuato:

- 5818 mq a coltura a vigneto tipo Viogner;
- 8216 mq a coltura a vigneto tipo Chardonnay;
- 4709 mq a coltura a vigneto tipo Barbera.

La rimanente superficie data dalla superficie catastale totale (26505 mq) meno le parti a coltura (18743 mq) ossia mq 7742 mq è destinata a fregi ed incolti con i valori sotto riportati per le colture da ricognizioni personali e dal VAM Provincia di Asti per le parti incolte.

Tipologia coltura	Riferimento	Superficie	Valore/ mq	Valore
Viogner	Marcato	5818	4,00	23.272,00
Chardonnay	Mercato	8216	3,50	28.756,00
Barbera	Mercato	4709	3,00	14.127,00
Incolto	VAM	7742	0,067	519,00

Lotto 3 – Agricolo

Il lotto Agricolo, afflitto dal costo di demolizione totale dei fabbricati per abusivismo, è composto da fabbricati secondari di pertinenza all'attività di albergo e ristorazione utili a contenere mezzi e materiali al servizio dell'attività per una superficie lorda di mq 260; trattandosi di fabbricati appunto pertinenti e costruiti per la maggior parte con materiali di fortuna o prefabbricati si indica un valore del 15% rispetto al valore di mercato dei fabbricati rilevato in zona ed indicato in preambolo e per cui: $\text{mq } 260 \times \text{euro } 750,00 \times 0.15 = 29.250,00$.

Lotto 4 – Belvedere

Il lotto Belvedere (così come denominato) si trova in una zona particolarmente amena ossia sul vertice del costa collinosa che da Ottiglio corre verso Moncalvo, esposto a sud e ben soleggiato; la vista dai fabbricati spazia dalla valle di Alessandria fino alle pendici dell'Appennino e alle prime Alpi; le condizioni dei fabbricati sono ottime e necessitano solo di ampia pulizia e verifica degli impianti per cui si valuta un ulteriore apprezzamento rispetto a quanto indicato in preambolo e per cui: $\text{mq } 402 \text{ (superficie lorda 6 fabbricati)} \times \text{euro } 800,00 = 321.600,00$.

Lotto 5 – Olivo

Il lotto Olivo si trova intercluso dal lotto Belvedere al momento in una condizione di promiscuità ma di facile eliminazione; gli olivi sono in ottime condizioni e ben curati dal conduttore; i valori riportati dai VAM Alessandria e Asti variano da 2,20 a 2,70 euro /mq ma le condizioni, l'esposizione e la cura possono tranquillamente porlo nella fascia alta della valutazione e per cui: $\text{mq } 10679 \text{ (superficie effettiva di coltura rilevata topograficamente)} \times \text{euro } 2,75 = 29.367,25$.

Lotto 6 – Bosco

Il lotto Bosco è posto dalla zona a nord del crinale tra Ottiglio e Moncalvo; si tratta di varia vegetazione atta per la sua natura a fornire legname; nella zona i valori al mq anche riportati dai

VAM di Alessandria e Asti arrivano fino a 1,00 euro al mq e per cui: mq 63330 (superficie catastale) x euro 1,00 = 63.330,00.

Lotto 7 – Erba Medica

Il lotto Erba Medica è un lotto pressochè pianeggiante con lieve declivio curato da un conduttore; si è reperito un atto di compravendita del 15-5-2024 in cui i prati nella zona di Grazzano Badoglio venivano compravenduti per importi medi assestanti ad euro 1,80 mq e per cui: mq 7063 (superficie catastale) x euro 1,80 = 12.713,40.

Omogeneizzazione del valore:

I valori medi delle abitazioni posti dall'OMI sono compresi tra i 400 e i 700 euro mq, importi che paiono coerenti con quanto sopra esposto nelle valutazioni riferite ai fabbricati.

Da questo valore di partenza occorre apportare gli apprezzamenti/deprezzamenti del caso in merito ad alcuni aspetti descritti nei punti precedenti.

L'aspetto ambientale oggi riveste un ruolo fondamentale; la cura dell'immobile e la cura della viabilità pubblica circostante è un aspetto che non va sottovalutato; la zona però è prettamente rurale e non vi sono particolari criticità nella viabilità pubblica per cui non si valutano deprezzamenti.

Il fatto che vi possano essere elementi potenzialmente inquinanti di nuova concezione e/o che richiedano un particolare trattamento a fine vita (isolanti, pannelli solari e fotovoltaici, impianti tecnologici di varia natura, ecc.) ricordando la triste storia dell'amianto (ci sono voluti almeno 40 anni affinché le istituzioni lo bandissero dalla scoperta degli effetti sulla salute umana) ne consente un deprezzamento almeno del 5%.

Non particolarmente significativo l'aspetto nucleare in quanto i beni sono posti a circa 25 chilometri dalla centrale nucleare e ne comportano un deprezzamento del 1%.

Censurando il mancato invio di documentazione da parte del Comune di Ottiglio e non avendo lo scrivente documentazione completa in merito alla videosorveglianza comunale valuta di indicare che l'accesso ai beni avvenga esclusivamente da Via Pininfarina annullando la possibilità di tracciamento da parte del Comune di Ottiglio senza ulteriori deprezzamenti

Non applicabile un deprezzamento/apprezzamento per l'inquinamento elettromagnetico¹⁸.

¹⁸ Il Tribunale (di Piacenza nella sentenza 709-2018, N.d.P.), definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara che la costruzione della stazione radio base (su fondo confinante – Nota dell'EdG) da parte della Società XX, con sede legale in (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, ha comportato una permanente diminuzione del

Evidente e certificato dall'Agenzia delle Entrate l'influsso negativo dell'immigrazione sul valore degli immobili, i beni sono pressochè estranei dal tipo di costruzione ricercate dagli immigrati per lontananza dai centri abitati, superficie e condizioni di manutenzione, senza per cui criteri di deprezzamento.

Assommata tali valori si ottiene un deprezzamento finale del 6% per i fabbricati dei lotti 1 e 4 del 1% per tutti gli altri che si ritiene compensata dagli arrontodamenti.

Valutazione finale

Effettuata l'analisi di mercato delle compravendite e delle offerte di mercato della zona valutata, riconsiderato il compendio sulla base delle condizioni di manutenzione e di finitura, risulta un valore per i singoli lotti come sotto riportato:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Lotto 1 – Albergotto	1639	700,00 (750,00 – 6%)	1.150.000,00
Lotto 2 – Vigneto	-	-	66.000,00
Lotto 3 – Agricolo	260	105,00	27.000,00
Lotto 4 – Belvedere	402	750,00 (800,00 – 6%)	301.000,00
Lotto 5 – Olivo	-	-	29.000,00
Lotto 6 – Bosco	-	-	63.000,00
Lotto 7 – Erba Medica	-	-	12.000,00
TOTALE			1.648.000,00

Prezzo

Ricordando che prezzo e valore sono due concetti differenti (*il prezzo è ciò che pago ed il valore ciò che ottengo*) si lascia alla procedura le opportune valutazioni sul prezzo a base d'asta, soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta.

valore degli immobili di proprietà di XX e YY, censiti alla particella (...) del foglio (...) del C.T. del Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC) e, per l'effetto, in applicazione dell'art. 44 D.P.R. 327/2001, condanna la Società XX, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di XX e YY, dell'indennizzo per il danno subito, calcolato nella misura di € 65.600,00;

Si ricorda che le pratiche e spese connesse alla regolarità edilizie e catastale di cui ai capitoli specifici sono prodromiche alla cessione all'aggiudicatario il quale è onerato della loro redazione e dei pagamenti.

7.Occupazione degli immobili

Effettuate l'opportuna richiesta all'AE di Casale Monferrato e Asti (Allegato L), i beni oggetto della procedura sono interessati da contratti con altri soggetti che si allegano all'Allegato L.

In particolare:

- per il Lotto 2 – Vigneto: tutti mappali sono oggetto di locazione alla Società Agricola Sulin s.s. tranne i mappali in Grazzano Badoglio, foglio 2, mappali 51, 52 e 320 (visura CCIAA all'Allegato L); il contratto non risulta registrato;
- per il Lotto 4 – Belvedere il mappale 370 oltre al mappale 308 sono locati all'Azienda Agorà di Piazza Luca (visura CCIAA all'Allegato L); si veda il capitolo sulla lottizzazione per le particolari dell'area locata; **si è notato inoltre, dopo richiesta al conduttore, una lieve diversità tra il contratto registrato e quello in possesso del conduttore in merito alla superficie condotta (corretta quella a mano del conduttore come superficie ad olivo) e ai mezzi oggetto del contratto;**
- per il Lotto 7 – Erba Medica tutti i mappali vengono indicati in locazione non scritta a Cerrano Giuseppe (visura CCIAA all'Allegato L) con contratto non registrato.

Il ponte radio in locazione sul lotto 4 è stato dismesso.

Sono presenti vari mezzi abbandonati nel lotto 1, 3, 4 e 5 oggetto di stima di altro esperto come pure gli arredi presenti nei lotti edificati.

Le unità non sono gravate da censo, livello e usi civici. In particolare, all'eventuale esistenza di usi civici non ne sono stati evidenziati benchè siano presenti nel Comune di Grazzano Badoglio, Moncalvo e Ottiglio (fonte Regione Piemonte – Ufficio Usi Civici) con notizie sugli usi civici all'Allegato E; i comuni citati non hanno dato riscontro alla richiesta di verifica.

Non sono stati trattati in questa perizia le pendenze tributarie ad ogni livello.

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in evasione del mandato ricevuto.

Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 53 pagine e 49 allegati ed è stata redatta senza l'uso in alcuna delle sue parti e nella predisposizione degli allegati della IA-Intelligenza Artificiale¹⁹; l'intero contenuto della presente e dei suoi allegati non potranno essere utilizzati per addestrare una intelligenza artificiale.

Camagna Monferrato, 21-7-2026

Il Tecnico



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Guido Veronesi", is written over a pink circular stamp. The stamp contains the text "Colleghi Geometri di Casale Monferrato", "DE PICCOLI", "ANDRE", and "N. 605".

¹⁹ Visti anche i seguenti casi giuridici: Tribunale di Firenze, Sezione Imprese, ordinanza 14 marzo 2025 ultima in ordine di tempo ma anche: Corte Suprema del Wisconsin (State of Wisconsin v. Eric L. Loomis, 13 luglio 2016; caso Schwartz (Mata v. Avianca Inc, 22 giugno 2023) affrontato dalla United States District Court, S.D. New York; Sentenza Cassazione n. 14631 del 9 aprile 2024; TAR Lazio sentenza n. 4546 del 3 marzo 2025; Rechtbank Gelderland ECLI:NL:RBGEL:2024:3636 , 26 luglio 2024; Fonte: articolo Avv. Fabrizio Testa; Tribunale Siracusa, Sez. II, Sent., 20 febbraio 2026, n. 338: “.....il difensore si sia avvalso di uno strumento di intelligenza artificiale generativa senza sottoporre gli output ottenuti alla doverosa verifica sulle fonti primarie. Costituisce ormai fatto notorio, acquisito alla generalità dei consociati e certamente esigibile da un operatore professionale del diritto, che i modelli di intelligenza artificiale generativa (c.d. Large Language Models) non costituiscono banche dati giurisprudenziali da cui estrarre precedenti e citazioni, bensì strumenti di generazione automatica del linguaggio fondati su meccanismi inferenziali di natura statistica e probabilistica. Tali sistemi, in altri termini, non "sanno" né "ricordano" alcunché, ma si limitano a produrre sequenze di testo statisticamente plausibili sulla base di miliardi di parametri di addestramento, senza avere accesso - ordinariamente - ad alcuna base di conoscenza verificata o verificabile. È per tale ragione che i modelli di intelligenza artificiale generativa sono notoriamente soggetti al fenomeno delle c.d. "allucinazioni", consistente nella generazione di contenuti formalmente plausibili ma sostanzialmente falsi o inesistenti, ivi comprese citazioni giurisprudenziali mai rese”.