

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra

via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI

C.F: BRZNDR63B12B885M - P. IVA: 01112480064

Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242

www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

perizia aggiornata al **22 dicembre 2023**



ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE 127/2019 – 91/2022 - 20/2023**

GIUDICE DELEGATO ***DOTT.SSA ANNALISA FANINI***

CREDITORE PROCEDENTE ***Intesa San Paolo Spa e per essa
Intrum Italy Spa***

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO ***Avv. Giulia Arini***

CUSTODE ***Avv. Alessandra Micone***



Percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2023\2023136_trib\mie\perizia\2023136_perizia_oscurata.odt
modello fx_carta_let_1_11 - creato il 25/01/2006 - modificato in data 25/01/2015 Pag. 1 di pag. 27

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

Indice generale

1) PREMESSA.....	5
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.3) Tecnico incaricato.....	5
2) QUESITO.....	5
3) RISPOSTE.....	9
3.1) Completezza documentazione.....	9
3.2) Deposito stato civile eseguito.....	9
3.3) Identificazione del bene.....	9
3.4) Confini.....	11
3.5) vendita soggetta IVA.....	12
3.6) Data di costruzione dell'immobile ed estremi provvedimenti urbanistici.....	12
3.7) Conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	13
3.8) Strumento urbanistico comunale.....	13
3.9) Aggiornamento catastale del fabbricato.....	13
3.10) Aggiornamento catastale dei terreni.....	14
3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	14
3.12) Provenienza immobili.....	14
3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
3.13.1) vincolo di destinazione.....	14
3.13.2) Servitù di elettrodotto.....	14
3.14) Formalità non opponibili all'acquirente.....	15
3.15) Descrizione del bene.....	15
3.15.1) Villa Galena.....	15
3.15.2) Complesso Villa Bodo.....	16
3.15.3) Terreni.....	17
3.16) Vendita in uno o più lotti.....	18
3.17) Occupazione del bene.....	18
3.18) Vincoli artistici o storici.....	18
3.19) Procedure espropriative.....	18
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	18
4.1) rilevazione dato immobiliare del fabbricato.....	19
4.1.1) Determinazione dato immobiliare terreni.....	21
4.1.2) Determinazione dato immobiliare fabbricato.....	22
4.2) Stima Villa Galena.....	22
4.3) Stima Villa Bodo.....	23
4.4) Mirtilleto.....	25
4.5) Noccioleti.....	25
4.6) Prato.....	25
4.7) Bosco.....	25

4.8) campo ostacoli.....	25
4.9) tettoie cavalli.....	25
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	26



1) PREMESSA

1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito con giuramento dell'esperto in data 27 marzo 2023.

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è la risposta ai quesiti posti dal Giudice (elencati al successivo punto 2) ovvero, essenzialmente, la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, alla data di dicembre 2023, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 30/07/2019 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 06/09/2019 RG 6821 RP 5367, nonché nel verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Vercelli in data 19/06/2022 e trascritto il 27/07/2022 RG 7123 RP 5651 e nell'Ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 06/08/2020 RG 5061 RP 4002 annotata con trascrizione del 30/01/2023 RG 685 RP 58.

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNDR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) QUESITO

2.1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

2.2) *In particolare, l'esperto deve precisare :*

2.2.1) *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

2.2.2) *oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

2.3) *Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

2.3.1) *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

2.3.2) *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun*

soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

2.4) Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

2.4.1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2.4.2) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

2.4.3) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

2.4.4) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

2.4.5) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

2.4.6) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

2.5) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

2.5.1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2.5.2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

2.5.3) se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del

ripristino;

- 2.5.4) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 2.5.5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.
- 2.5.6) In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 2.5.7) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 2.5.8) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 2.5.9) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 2.5.10) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio

antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

2.5.11) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;

2.5.12) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

2.5.13) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

2.5.14) laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

2.5.15) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

2.5.16) Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

2.5.17) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

- 3.1.1) La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nonché estratto di mappa;
- 3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento (accettazione di eredità trascritta il 28/09/1995)
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

3.2) Deposito stato civile eseguito

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio dell'esecutato; l'estratto di matrimonio per riassunto è comunque stato acquisito dall'EdG e viene depositato in allegato alla presente.

3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un vasto complesso immobiliare costituito da più fabbricati con molti terreni adiacenti (praticamente un blocco unico) ovvero piena proprietà dei beni siti in Moncrivello (VC), cascina Galena senza numero civico e villa Bodo senza numero civico;

il tutto catastalmente così identificato ed intestato a [REDACTED]:

FABBRICATI:

N.	F.	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA	DIRITTO	QUOT A
2	9	878		COSTITUZIONE del 18/12/2023	D/7			194,98	Piena prop.	1/1
3	9	87	3	CASCINA GALENA n. SNC Piano T-1 - 2	A/7	U	14,5 vani	1.422,84	Piena prop.	1/1
4	9	87	4	CASCINA GALENA n. SNC Piano T	C/7	2	24 m²	10,54	Piena prop.	1/1
5	9	87	5	CASCINA GALENA n. SNC Piano T	C/7	2	30 m²	13,17	Piena prop.	1/1
6	9	118	29	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T-1 -	A/8	U	30 vani	4.493,18	Piena prop.	1/1
7	9	118	30	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T-1	A/8	U	7,5 vani	1.123,29	Piena prop.	1/1
8	9	118	31	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	A/2	U	2,5 vani	193,67	Piena prop.	1/1
9	9	118	32	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	A/2	U	5,5 vani	426,08	Piena prop.	1/1
10	9	118	33	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano 1	C/2	U	103 m²	122,35	Piena prop.	1/1
11	9	118	34	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano 1	A/2	U	5,5 vani	426,08	Piena prop.	1/1

N.	F.	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA	DIRITTO	QUOTA
12	9	118	35	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/6	2	19 m²	39,25	Piena prop.	1/1
13	9	118	36	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/6	2	20 m²	41,32	Piena prop.	1/1
14	9	118	37	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/2	U	14 m²	16,63	Piena prop.	1/1
15	9	118	38	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/6	2	57 m²	117,75	Piena prop.	1/1
16	9	118	39	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/6	2	38 m²	78,50	Piena prop.	1/1
17	9	118	40	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/2	U	15 m²	17,82	Piena prop.	1/1
18	9	118	41	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/6	2	35 m²	72,30	Piena prop.	1/1
19	9	118	42	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/2	U	68 m²	80,77	Piena prop.	1/1
20	9	118	43	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano 1	C/2	U	210 m²	249,45	Piena prop.	1/1
21	9	118	44	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/7	2	179 m²	78,58	Piena prop.	1/1
22	9	118	45	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	D/8			4.221,60	Piena prop.	1/1

TERRENI:

N.	F.	NUM	QUALITA'	CL	SUP	RD	RA	DIRITTO	QUOTA
23	9	84	Seminativo	3	13.210	61,40	81,87	Piena prop.	1/1
24	9	90	Bosco ceduo	1	1.580	4,08	0,73	Piena prop.	1/1
25	9	119	Prato	U	2.350	11,89	9,10	Piena prop.	1/1
26	9	734	Seminativo	3	2.460	11,43	15,25	Piena prop.	1/1
27	9	802	Bosco ceduo	3	3.409	2,64	0,88	Piena prop.	1/1
28	9	879	Seminativo	3	14.060	65,35	87,14	Piena prop.	1/1
29	9	862	Seminativo	3	13.840	64,33	85,77	Piena prop.	1/1
30	9	139	Bosco ceduo	4	720	0,37	0,15	Piena prop.	1/1
31	9	626	Bosco ceduo	1	750	1,94	0,35	Piena prop.	1/1
32	9	646	Bosco ceduo	4	740	0,38	0,15	Piena prop.	1/1
33	9	842	Seminativo	2	10.830	61,53	72,71	Piena prop.	1/1
34	9	829	Seminativo	2	2.090	11,87	14,03	Piena prop.	1/1
35	9	832	Bosco ceduo	3	30.850	23,90	7,97	Piena prop.	1/1

il tutto catastalmente così identificato ed intestato a [REDACTED] a seguito di vendita posteriore alla data del pignoramento:

FABBRICATI:

N.	F	NUM	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA	DIRITTO	QUOTA
36	9	876	CASCINA QUARONIS n. SNC Piano T	C/7	1	88 m²	33,18	Piena prop.	1/1

TERRENI:

N.	FGL	NUM	QUALITA'	CL	SUP	RD	RA	DIRITTO	QUOTA
37	9	83	Seminativo	2	23.240	132,03	156,03	Piena prop.	1/1
38	9	115	Seminativo irriguo	2	4.800	34,71	39,66	Piena prop.	1/1
39	9	116	Seminativo	1	4.120	27,66	29,79	Piena prop.	1/1
40	9	121	Seminativo	3	21.780	101,24	134,98	Piena prop.	1/1
41	9	127	Vigneto	3	1.650	6,82	2,56	Piena prop.	1/1
42	9	132	Seminativo	1	1.140	7,65	8,24	Piena prop.	1/1
43	9	133	Seminativo irriguo	2	730	5,28	6,03	Piena prop.	1/1
44	9	134	Seminativo	3	2.620	12,18	16,24	Piena prop.	1/1
45	9	135	Seminativo irriguo	2	1.490	10,70	12,31	Piena prop.	1/1
46	9	136	Seminativo	3	2.170	10,09	13,45	Piena prop.	1/1
47	9	137	Seminativo irriguo	2	6.530	46,54	53,96	Piena prop.	1/1
48	9	197	Seminativo	3	10.060	46,76	62,35	Piena prop.	1/1
49	9	198	Bosco ceduo	1	1.470	3,80	0,68	Piena prop.	1/1
50	9	861	Seminativo	3	18.910	87,90	117,19	Piena prop.	1/1
51	9	867	Seminativo	3	2.850	13,25	17,66	Piena prop.	1/1
52	9	868	Seminativo	3	3.970	27,57	31,90	Piena prop.	1/1
53	9	877	Prato	U	8.530	44,05	33,04	Piena prop.	1/1

3.4) Confini

Il complesso immobiliare è costituito da due blocchi di immobili; il **blocco 1** costituito dai beni elencati dal n° 01 al n° 47 e poi dal 50 al 53 hanno per confini:

A nord mappali 70, 71, 72, 73, 803, strada comunale per Vische, mappali 82, 93, 94, 95, 96, 622, 800, 110, 643, 644, 111, 112;

Ad est e sud strada comunale Canali;

Ad ovest mappale 831, 830, 82, 81, 80, 642, 78, 76, 77, 69;

Il **blocco 2** è costituito dai beni elencati ai punti 48 e 49 (mappali 197 e 198) ed hanno per confini:

a nord strada comunale Canali e mappale 143

ad est mappali 143, 199, 650 e 651;

a sud mappali 225, 226, 227, 228, 652;

ad ovest strada comunale Canali;

3.5) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto il complesso immobiliare, oltre ad essere pervenuto come bene personale, è stato ristrutturato da più di cinque anni, così come

indicato all'art. 10 DPR 633/1972.

3.6) Data di costruzione dell'immobile ed estremi provvedimenti urbanistici

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1967 ed in seguito ristrutturato, ampliato e trasformato con i provvedimenti urbanistici:

N°	Data	Oggetto
14	11/02/1989	Trasformazione interno
34	08/06/1990	Manutenzione straordinaria villa
63	09/10/1990	Strade in sanatoria
64	09/10/1990	Strade in sanatoria
28	05/04/1991	Piscina
29	05/04/1991	Piscina
70	18/07/1991	Rifacimento coperture
48	20/09/1992	Costruzione fognatura e ristrutturazione per creazione attuali cucine
14	27/04/1993	Ampliamento passaggio carraio – nuovo cancello
85	30/12/1994	Trasformazione tettoia in stalla
94	29/12/1994	Spianamento
95	29/12/1994	Costruzione campo da tennis
9	04/04/1995	Ostacoli per cavalli
44	31/08/1996	Muro di sostegno
31	03/10/2000	Ricovero attrezzi
35	03/10/2000	Tettoia
37	03/10/2000	Pensilina
57	14/12/2006	Costruzione copertura passaggio carraio
20	31/01/2006	Cascina Galena
7	31/01/2006	Cascina Galena
17	2007	Cascina Galena
03	20/03/2007	Costruzione copertura passaggio carraio
64	14/12/2010	Variazione di destinazione d'uso da rurale a commerciale
46	06/09/2010	Villa Galena
02	2011	Villa Galena

Relativamente alla porzione di casa costruita anteriormente al 1967, si presume che la stessa sia stata edificata anteriormente al 1900 essendo già presente sul foglio di mappa catastale originale ovvero al momento dei rilievi catastali effettuati a fine '800.

3.7) Conformità alle autorizzazioni urbanistiche

Per quanto riguarda Villa Galena:

Non risultano abusi edilizi evidenti ovvero difformità di volumi, di aperture e/o di costruzione di tramezze differenti dal concessionato; risulta invece come alcuni vani del sottotetto siano

stati attrezzati come camera da letto, locale wc, locale bagno ed angolo cottura; tali vani non possono avere tale utilizzo e non possono essere sanati come locali di civile abitazione in quanto non posseggono l'altezza media minima di 2,40 metri; tali vani sono quindi da considerare come vani sottotetto ed andranno smantellati e fatti tornare alla loro destinazione originale di sottotetto-sgombero, togliendo gli arredi ed i sanitari; non essendo possibile la sanatoria non si possono preventivare diritti comunali e spese professionali.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare Villa Bodo:

- la piscina non risulta conforme alla concessione 865 del 05/04/1991 sia per quanto riguarda la dimensione che la posizione della piscina rispetto ai fabbricati circostanti
- difformità edilizie interne e di prospetto rispetto al permesso di costruire 03 del 20/03/2007;
- difformità interne rispetto a DIA 3585 del 09/10/2002
- difformità interne rispetto a concessione 47 del 17/12/2002
- difformità interne rispetto a concessione 42 del 11/10/2002
- difformità opere interne rispetto alla concessione 34 del 08/06/1990
- mancanza di concessione per la costruzione delle tettoie del mappale 876 ed 878

Vista la grande eterogeneità di interpretazione della Legge urbanistica da parte di ogni comune, ho effettuato colloquio con Tecnico del Comune di Moncrivello; a differenza delle interpretazioni fino ad oggi da me conosciute (i casi principali riscontrabili sono: sanzione di 1000 euro per unità immobiliare oppure di 1000 euro per il complesso delle unità immobiliari appartenenti al medesimo proprietario) a Moncrivello si applica la sanzione di 1000 euro per le difformità ad ogni provvedimento urbanistico; pertanto il costo delle suddette sanatorie è riassumibile come segue:

- a) provvedimenti urbanistici difformi n° 6 pertanto sanzione da pagare euro 6000,00 (seimila/00)
- b) sanzione per costruzione abusiva delle tettoie per cavalli mappali 876 ed 878 pari al doppio del costo di costruzione di euro 4,31/mq; il costo sarà: $(526 \times 4,31 \times 2) = 4534,12$ euro; inoltre, bisognerà pagare anche il doppio degli oneri di urbanizzazione pari al 5% del costo di costruzione reale dei manufatti; pertanto, avendo il complesso delle tettoie una superficie pari a 526mq si avrà: $5\% \times 526\text{mq} \times 100 \text{ €/mq} \times 2 = 5260$ euro; complessivamente euro $4534,12 + 5260,00 = 9794,12$.

Sarà però possibile gratuitamente provvedere allo smontaggio delle tettoie, richiedere il permesso e rimontare le medesime tettoie (salvo richieste di aggiornamento dei materiali conformemente alle norme paesaggistiche).

A tutti i suddetti costi bisognerà poi aggiungere i costi del professionista redattore che posso stimare in euro quindicimila/00 oneri di Legge compresi, sia per le dovute sanatorie

che per gli aggiornamenti catastali.

3.8) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC approvato con DGR 54/2010 e succ. variante 9/2010; il fabbricato in oggetto è in area "bianca" ovvero zona E, area agricola con vincolo idrogeologico (vedasi CDU)

3.9) conformità catastale dei fabbricati

Il fabbricato villa Galena è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale; bisogna però sottolineare che, in caso di variazione per qualsiasi tipo di opere o di adeguamento si andrà eventualmente a fare in futuro, ben difficilmente si riuscirà a mantenere l'attuale classamento in categoria A/7, in quanto, per le caratteristiche oggettive dell'immobile (area verde, piscina, finiture di gran pregio, presenza di altri fabbricati in zona classificati in categoria A/8) quasi sicuramente verrà classata come A/8 (abitazione in villa) oppure A/1 (abitazione di tipo signorile). E' ancora da ricordare che l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex catasto) può in qualunque momento proporre azione di verifica e cambio di classamento anche su impulso eventualmente del Comune, anche se è un'azione alquanto improbabile.

Il complesso immobiliare Villa Bodo è catastalmente conforme allo stato di fatto tranne che per i subalterni:

sub 30: l'unità immobiliare è di fatto stata frazionata in 2 unità immobiliari;

sub 32: l'unità immobiliare è stata suddivisa in 2 unità immobiliari;

sub 33: l'apertura tra due camere è priva del pilastro centrale e, di fatto, vi è una sola porta e non due come rappresentato;

sub. 34: tra il soggiorno ed il sottotetto è stata aperta una porta; nel sottotetto sono state aperte una portafinestra ed una finestra; non è rappresentata la scala che dal cortile sale nel sottotetto;

sub 39: nello stato di fatto mancano 2 finestre invece rappresentate nella planimetria;

sub 43: nella planimetria mancano delle tramezze con le quali è stato creato un bagno ed un disimpegno.

3.10) Aggiornamento catastale dei terreni

Il mappale 861 andrebbe variato nella coltura, in parte da seminativo a mirtilleto o coltura parificata (che deciderà l'Agenzia del Territorio di Vercelli) ed in parte a bosco di alto fusto; i mappali 121, 135, 136, 137 ed il mappale 83 andrebbero frazionati e variati a nocciuleto; il tutto mediante redazione di mod. 26 – dichiarazione variazioni della coltura, da consegnare all'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) di Vercelli; il costo di tale pratica è di euro 512,40 IVA e Cassa compresi, da riconoscere al professionista redattore della pratica.

I mappali 842 ed 862 (giardino di Villa Galena) possono rimanere censiti come seminativo seppur non vi sia in atto alcuna coltura.

3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]

[REDACTED], Proprieta` per 1000/1000

3.12) Provenienza immobili

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante denuncia di successione (trascritta presso la Conservatoria di Vercelli RG 3593 RP 3182 del 26/05/1998) della propria nonna [REDACTED], nata a Crescentino il 20/11/1899 e deceduta in Moncrivello in data 08/03/1995; la figlia della [REDACTED] e mamma della Sig.ra [REDACTED] era premorta in data 08/02/1990 in Roma (così come desunto da accettazione eredità trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 20/06/1990 RG 4602 RP 3438), motivo per il quale la successione è avvenuta per rappresentazione; l'eredità della Sig.ra [REDACTED] è stata accettata con atto Notaio Alfonso Ajello rep. 165380 in data 29/08/1995 (trascritta presso la Conservatoria di Vercelli RG 6252 RP 4874 del 28/09/1995). E' inoltre stata verificata l'esatta provenienza dei beni immobili così come meglio descritta nella relazione notarile ed essa corrisponde alla realtà.

3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente

3.13.1) vincolo di destinazione

In data 11/07/2006 con atto Notaio Ippolito rep. 60478, trascritto il 14/07/2006 RG 8183 RP 5820, la proprietà ha stipulato, a favore del comune di Moncrivello, atto di vincolo a mantenere la destinazione degli immobili al servizio della propria azienda agricola, vincolando ad essa i mappali 84, 86, 88 e 89 del foglio 9 del Comune di Moncrivello; tale atto di vincolo, a norma dell'art. 25 comma 7 della Legge Regionale Piemonte n° 56 del 1977, è stato necessario al fine di ottenere il rilascio di Concessione Edilizia per ristrutturazione con ampliamento del fabbricato abitativo oggetto della presente.

3.13.2) Servitù di elettrodotto

Con scrittura privata in data 13/05/1998 Notaio Ippolito in Vercelli rep. 39690, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 26/05/1998 RG 3953 RP 3182, è stata costituita a favore di ENEL Spa servitù sotterranea di elettrodotto per posa di un cavo bassa tensione 380/220 Volt contro i mappali 86 e 802, come meglio evidenziato nello stralcio planimetrico allegato all'atto; in realtà, nel disegno allegato all'atto di costituzione della servitù, il percorso dell'elettrodotto interessa anche il mappale 87 quindi anch'esso di fatto deve intendersi soggetto a tale servitù; per l'esercizio di tale servitù restano accordati all'Enel ed aventi causa l'accesso ed il passaggio nei fondi serventi, anche con mezzi d'opera e di trasporto, necessari per esercire, sorvegliare e mantenere la linea di cui è caso ed i suoi accessori; la servitù durerà fino a quando rimarrà in stato di esercizio la linea; la concedente si è impegnata a mantenere eventuali future costruzioni ad una distanza non inferiore a metri 1 dal cavo sotterraneo.

3.14) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente e che andranno cancellate sono:

- locazione ultranovennale, limitatamente ai mappali 86 e 87 in essa contenuti (oggi 87 e 842 a seguito di variazioni catastali), trascritta il 18/02/2008 RG 1519 RP 1028; in realtà il contratto d'affitto è quarantennale (per il bene oggetto di stima ed altri beni) a favore del papà dell'attuale proprietaria; ma essendo lo stesso deceduto in data 12/01/2012 si ritiene che il contratto sia automaticamente decaduto.
- iscrizione contro del 09/12/2009 RP 1953 RG 9970 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
- iscrizione contro del 15/06/2015 RP 401 RG 3857 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
- trascrizione contro del 06/09/2019 RP 5367 RG 6821 verbale di pignoramento immobili richiesta da UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 1762 del 30/07/2019
- trascrizione contro del 06/08/2020 RG 5061 ordinanza di sequestro conservativo richiesta da Tribunale di Vercelli
- trascrizione contro del 27/07/2022 RG 7123 verbale di pignoramento immobili richiesta da Tribunale Vercelli
- trascrizione contro del 28/10/2022 RG 9416

3.15) Descrizione del bene

3.15.1) Villa Galena

L'immobile è sito in comune di Moncrivello, provincia di Vercelli, cascina Galena senza numero civico; è situato in aperta campagna in zona leggermente collinare con basse ondulazioni; dal centro del paese di Moncrivello si percorrono circa 800 metri della strada per Vische e sulla sinistra, tramite grande cancello in ferro, si accede alla strada privata inghiaia che conduce alla casa cascina Galena; tale strada prosegue poi fino ad arrivare ad altri fabbricati della medesima proprietà (villa Bodo) e quindi sbuca, tramite altro cancello in ferro, su una strada comunale asfaltata ma secondaria (strada dei Canali).

Il fabbricato in oggetto è una bellissima villa di recente ristrutturazione (avvenuta circa quindici anni fa), in ottime condizioni di manutenzione, di gradevolissimo aspetto esterno ed efficientissima disposizione interna, dotata di grande viale alberato d'ingresso e di ampia piscina esterna interrata. Unica nota negativa, non vi sono autorimesse chiuse ma solamente due piccole tettoie ad uso riparo auto. L'ampio terreno circostante, mappali 802, 842 ed 862, sono destinati a giardino della villa e sono in effetti un grande prato tipo inglese con alcune piante poste agli estremi.

Il fabbricato è composto da:

piano interrato, servito da scala rivestita in pietra ed ascensore, nel quale sono stati ricavati i vani cantina e lavanderia, tutti perfettamente pavimentati in listoni di legno, intonacati e tinteggiati, con impianti di riscaldamento ed elettrico;

piano terra utilizzato come zona giorno ed adibito ad ingresso con vano scala rivestita in pietra ed ascensore, grande soggiorno, cucina con dispensa e sala pranzo, un bagno con spogliatoio e relativo disimpegno;

primo piano, utilizzato come zona notte e composto da disimpegno del vano scala rivestita in pietra ed ascensore che serve quattro camere con relativo bagno esclusivo; pavimenti in legno di pregio per le camere ed in ceramica per i bagni;

secondo piano ovvero sottotetto; si accede ad esso solamente tramite scala rivestita in pietra; nei locali sottotetto è stata adibita una camera da letto, un locale wc, una camera da bagno con lavabo e vasca, un angolo cottura; il tutto è però privo delle altezze interne minime, ovvero altezza media di almeno 2,40 metri; tali locali non sono pertanto abitabili e neppure potranno ottenere, tramite sanatoria, l'abitabilità; sono pertanto da considerare a tutti gli effetti come locali sottotetto e quindi non utilizzabili a fini abitativi. I locali hanno tetto a falda inclinata in legno verniciato, pavimenti in legno, finestre tipo Velux in falda.

3.15.2) Complesso Villa Bodo

Il complesso di villa Bodo è una pregevole villa del 1800 attorno alla quale sono stati costruiti fabbricati rurali poi trasformati in attività ricettiva.

Il nucleo principale è quindi questa signorile abitazione, magnificamente ristrutturata e dotata di ascensore interno con fermata ad ogni piano e ammezzato, destinata a piano terra ad ingresso, saloni di ricevimento (n° 5) e cucina, al piano interrato locali di servizio quali lavanderia, ripostiglio e bagno; al primo piano (ammezzato) 1 camera con bagno e bagno comune di servizio; al secondo piano 5 camere con bagno oltre a salotto comune e disimpegno; al terzo piano, oltre ad un locale ripostiglio e due grandi sottotetti, vi sono 2 salotti comuni nonché un bilocale con bagno interno ed una camera con bagno esterno; al quarto piano torretta panoramica. La villa è dotata di giardino monumentale con magnolia centenaria e palma, gazebo in muratura, piscina progettata dal paesaggista Paghèra; il tutto chiuso a due lati da recinzione d'epoca in muratura mentre sul quarto lato vi è un fabbricato a servizio del giardino e della piscina.

Il complesso immobiliare è poi completato da vari altri fabbricati e 3 corti, un tempo agricoli ma oggi quasi totalmente recuperati con destinazione d'uso abitativa e per eventi quali matrimoni, feste di compleanno e simili.

La zona commerciale adibita ai ricevimenti è composta da due grandi saloni ad elle, completa di servizi igienici alle due estremità, cucina in acciaio inox, celle frigo, locale di lavaggio nonché corte esterna accessibile mediante rampa inclinata e tettoie dedicate solamente al ricevimento delle merci ed al personale di servizio; i saloni da ricevimento si affacciano su una grande corte inghiaia ed impreziosita da aiuole e verde ottimamente mantenuto, chiuso da recinzione d'epoca in muratura.

A fianco della villa principale, affacciati sullo corte principale d'accesso, vi sono poi 4 locali di deposito/autorimesse, 3 piccoli alloggi al piano terreno e 2 grandi alloggi al primo piano; sempre al primo piano vi è poi la possibilità di ristrutturare un altro alloggio che al momento è allo stato grezzo.

Un ulteriore fabbricato posto tra la piscina e la corte dei locali di ricevimento è in in gran parte inutilizzato ed in corso di ristrutturazione; i lavori risultano interrotti molti anni fa; solamente una parte è stata ristrutturata come locale cucina, ingresso e sala utilizzata a servizio degli eventi a bordo piscina mentre un'altra parte è stata perfettamente ristrutturata a locale sauna e relax nonché doccie e servizi igienici sempre al servizio della piscina.

3.15.3) Terreni

Il mappale 861 è coltivato in buona parte a mirtilli; trattasi di un impianto effettuato in due riprese, avente qualche anno di vita, dotato di irrigazione a goccia; una porzione di circa 7100 mq è però in stato di abbandono a causa della morte delle piante mentre la restante parte di circa 7500mq è in ottimo stato vegetativo; la restante parte è coltivata a bosco di noci americane in cattive condizioni; sono presenti circa 30 piante di età compresa tra i 20 ed i 30 anni di nessun valore commerciale se non come legna da ardere.

Il mappale 197 è effettivamente un prato da foraggio mentre il mappale 198 è un bosco.

Il mappale 867 è adibito a verde al servizio del campo di equitazione ad ostacoli presente sul mappale 879; nelle vicinanze vi è poi una tettoia adibita a stalla per cavalli ed asini (mappale 878);

i mappali 115, 877, 116, 868 sono prati foraggeri.

I mappali 135, 136, 137, 121 sono adibiti in parte a nocciolo di età presunta pari a 4 anni ed in parte incolti; i mappali 829 ed 832 sono boschi mentre il mappale 83 è in parte coltivato a nocciolo di età presunta di 4 anni mentre la restante parte è bosco assieme ai mappali 84 e 734.

Intercluso all'interno della proprietà vi è poi il mappale 131 di altra proprietà; tale mappale è totalmente abbandonato ed incolto da molti anni tanto da non avere evidenza dei confini che risultano quindi irriconoscibili; tale mappale ha comunque diritto di accesso che potrà essere esercitato sulla strada che diparte dalla strada comunale dei Canali e giunge fino praticamente a confine con tale mappale (vedasi planimetria allegata).

Al fine di verificare i confini è stata eseguita opportuna misurazione del confine apparente sul lato ovest, con strumentazione GPS ed appoggio a vecchi fabbricati della zona ed esistenti all'impianto delle mappe; è risultato che tale confine apparente ovvero la linea di separazione tra il coltivo ed il bosco (per i mappali 83, 84, 829 ed 832) è per buona parte sconfinata sulla proprietà vicina e solo in alcuni punti deve, al contrario, ottenere superficie; vedasi indicativamente la planimetria allegata riportante la linea di confine apparente rispetto alla mappa catastale.

3.16) Vendita in uno o più lotti

Non è conveniente vendere le unità immobiliari separatamente in quanto formano un

insieme organico; è però vero che che villa Galena e villa Bodo potrebbero essere vendute separatamente, anche se il frazionamento porterebbe inevitabilmente alla nascita di servitù a causa di molti impianti condivisi, quali energia elettrica, acqua potabile e fognatura, oltre alla presenza di aree condivise; **riassumendo, non è consigliabile ma è possibile la vendita in due lotti, previa redazione di tipo di frazionamento per separare esattamente le aree a disposizione di villa Bodo da quelle a disposizione di Villa Galena.**

3.17) Occupazione del bene

3.17.1) I beni attualmente intestati alla prop Sommariva risultano occupati da persone e cose, ovvero dalla proprietaria e dal suo coniuge . I beni trasferiti alla Sig.ra Pissardo Paola con atto notarile dell'anno 2022 (e quindi posteriore al pignoramento) risultano ragionevolmente occupati dalla Sig.ra Pissardo.

Il subalterno 34 è occupato con contratto d'affitto non opponibile al Sig. Ivano Lo Monaco mentre parte del sub. 30 è occupato con contratto d'affitto non opponibile al sig. Giorgio Sundas.

E' stata effettuata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro degli atti privati ma ad oggi non è presente alcun contratto d'affitto o di qualsiasi altro tipo; in realtà esiste contratto d'affitto quarantennale per il bene oggetto di stima (ed altri beni) a favore del papà dell'attuale proprietaria; ma essendo lo stesso deceduto in data 12/01/2012 il contratto è automaticamente decaduto.

3.18) Vincoli artistici o storici

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sull'immobile desumibili dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari (limitatamente agli ultimi 30 anni) o dalla visione del Piano Regolatore Comunale.

3.19) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa cercherò di utilizzare il metodo del confronto del mercato ovvero sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo di mercato noto. Ho pertanto cercato di risalire a dei valori incontestabili "avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni" così come recita anche il DPR131/86, art. 51 c. 2 e 3.

4.1) rilevazione dato immobiliare del fabbricato

Rilevazione del dato immobiliare 1

Al fine di poter ricercare l'attuale valore di mercato dell'immobile in oggetto ho condotto adeguata indagine per conoscere il valore di compravendite effettuate negli ultimi tre anni per immobili simili. Tale ricerca, detta anche ricerca di valori comparabili, così come normata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è di difficile attuazione per un tale tipo di immobile, in quanto esistono rarissimi immobili simili che vengono compravenduti.

Ho pertanto effettuato la ricerca, tramite idonea visura telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di immobili aventi la stessa categoria catastale o superiore, ricadenti sui fogli di mappa 4, 6 e 9, ovvero nelle zone confinanti (per una superficie di circa 2 km quadrati) e nel concentrico del paese; la ricerca mi ha permesso di verificare che su tali fogli non esistono case censite come A/1 (immobile di tipo signorile), vi sono 4 immobili censiti come A/8 (ville) e ben 20 censiti come A/7 abitazioni in villini; sfortunatamente, solamente due di queste abitazioni sono state compravendute negli ultimi tre anni. Al fine di potermi creare un quadro più completo del mercato immobiliare ho quindi deciso di estendere la mia ricerca in maniera più generica, verificando tutte le compravendite a tappeto effettuate negli ultimi tre anni sui detti tre fogli di mappa. Dopo aver visionato 15 titoli ed averne trovati solamente 6 utilizzabili come confronto per redarre una stima, il resoconto dello stato dei fatti è il seguente:

Elenco fabbricati:

Trascriz. RG	Trascriz. RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Valore indicato	Superficie catastale ragguagliata	Valore a mq
9111	7141	03/12/19	6	1125	A/4	€ 88.000,00	349	€ 252,15
703	589	24/01/19	6	537	A/4	€ 80.000,00	206	€ 388,35
7577	5899	27/09/18	4	465	A/3	€ 70.000,00	169	€ 414,20
1965	1577	08/03/19	9	436	A/7	€ 95.000,00	206	€ 461,17
2381	1892	20/03/18	6	72	A/3	€ 127.000,00	160	€ 793,75
1133	867	13/02/20	4	472	A/7	€ 168.000,00	185	€ 908,11
Prezzo medio						€ 628.000,00	1275	€ 492,55

Elenco terreni:

Trascriz. RG	Trascriz. RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	Valore indicato	Superficie catastale	Valore a mq
1133	867	13/02/20	Vari	Vari	€ 12.000,00	18427	€ 0,65

L'elenco che precede è quindi un chiaro quadro dei valori immobiliari tipici del paese di Moncrivello. E' però vero che l'immobile oggetto di stima ha caratteristiche oggettive ben al di sopra degli immobili tipici della zona. Per tale motivo, non avendo reperito e non conoscendo immobili simili compravenduti in zone limitrofe, mi devo rifare alla mia esperienza e a compravendite da me conosciute anche fuori zona. A tale proposito, avendo partecipato per motivi professionali alla compravendita di due immobili simili per caratteristiche costruttive e di alta qualità delle finiture, seppur fuori zona, proverò a

verificare un confronto.

dato immobiliare 2

Conservatoria di Casale Monferrato, Trascrizione RG 298 RP 241 del 23/01/2017 atto Notaio Brugnoli rep. 2860 del 22/12/2016

Dall'esame del rogito Notaio Brugnoli rep. 2860 del 22/12/2016, nella parte prima viene compravenduta una porzione immobiliare (che ben conosco per aver partecipato ai servizi tecnici di ristrutturazione) inerente un fabbricato principale adibito a foresteria e composto da 13 camere con servizi oltre a locali di reception, soggiorno e cucina, nonché area cortilizia, cantine e porticati. Questo immobile, interamente ristrutturato negli anni 2005/2007, è stato compravenduto ad euro 638178,00, motivo per il quale posso ipotizzare i seguenti valori unitari:

DATA DELLA COMPRAVENDITA: 22/12/2016	SUPERFICIE LORDA	€/MQ	VALORE
PREZZO COMPRAVENDITA			€ 638.178,00
VALORE PERTINENZE (porticati agricoli)	355	€ 30,00	€ 10.650,00
VALORE PERTINENZE (cantina agricola)	260	€ 100,00	€ 26.000,00
VALORE CORTE ESCLUSIVA non pavimentata	965	€ 12,00	€ 11.580,00
VALORE PORZIONE ABITATIVA (347mq piano terra e 347 mq 1° piano)	694	€ 850,00	€ 589.900,00

L'immobile di riferimento è simile a quello oggetto di stima come caratteristiche estrinseche, essendo posizionato in un piccolo e tranquillo paese di campagna; questa struttura, nata come attività ricettiva per bed and breakfast, è in realtà facilmente convertibile in abitativa di pregio, essendo ovviamente ogni camera da letto dotata di bagno ma possedendo comunque un grande ingresso, cucina e salone, nonché parcheggio avendo ampio cortile e grandi porticati; le differenze salienti rispetto all'immobile da stimare sono la mancanza di un ampio giardino ed il fatto di essere posto nel concentrico del paese, ovvero di essere stato ricavato in parte dell'antico castello; ha comunque spazio per costruire una piscina interrata ed un giardino.

dato immobiliare 3

Conservatoria di Casale Monferrato, Trascrizione RG 2286 RP 1825 del 03/05/2019 atto Notaio Cauchi Baralis rep. 4117 del 29/04/2019

Il secondo dato immobiliare riguarda un immobile nettamente più ampio dell'immobile in oggetto ma dal quale è stato possibile ricavare due abitazioni, simili per configurazione ed ampiezza del giardino oltre ad avere caratteristiche costruttive signorili e di altissima qualità; è stato costruito nei primi anni duemila e terminato nel 2005 ed è dotato di ascensore interno; rispetto al fabbricato del quale si ricerca il valore è mancante di piscina ma è posto sulla collina a meno di 1 km dalla città, in posizione molto panoramica ed in zona residenziale interamente costituita da ville e villini mono/bifamigliari, quindi dotata di un mercato nettamente più ampio; l'immobile è stato complessivamente compravenduto ad

euro 878400,00 motivo per il quale posso ipotizzare i seguenti valori unitari;

DATA DELLA COMPRAVENDITA: 19/04/2019	SUPERFICIE LORDA	€/MQ	VALORE
AREA SCOPERTA PAVIMENTATA (corte)	650	€ 65,00	€ 42.250,00
AREA SCOPERTA (giardino)	5590	€ 5,00	€ 27.950,00
FABBRICATO (piano interrato)	280	€ 400,00	€ 112.000,00
FABBRICATO (piano terra e primo)	635	€ 1.000,00	€ 635.000,00
Porticati piano terra	160	€ 200,00	€ 32.000,00
Terrazzo primo piano	20	€ 200,00	€ 4.000,00
LOCALE CENTRALE TERMICA E DEPOSITO	60	€ 400,00	€ 24.000,00

4.1.1) Determinazione dato immobiliare terreni

Dato immobiliare 4

Dall'esame di alcuni atti di compravendita in data recente, è emerso che (così come è nella prassi delle compravendite alle quali ho avuto modo di assistere) non essendovi il meccanismo del prezzo/valore, i terreni sono tassati in base al valore di mercato; siccome l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'evasione e ritiene che il valore di mercato sia quello determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale espropri, risulta che i valori dichiarati in atto sono sempre pari o leggermente superiori al suddetto valore, vista anche la minima tassazione che hanno gli agricoltori. Ho quindi ritenuto che i valori dichiarati in atto non fossero veritieri ed ho provveduto a contattare alcuni agricoltori e ad effettuare indagine verbale.

E' pertanto emerso che i terreni condotti a seminativo e privi di bosco spontaneo sono compravenduti a circa 1,00 euro/mq; i terreni boschivi, se di grande superficie, hanno un valore di 0,15 euro/mq mentre i terreni incolti possono al massimo valere 0,50 euro/mq

Dato immobiliare 5 - mirtilleto

Al fine di stabilire il valore dell'appezzamento condotto a mirtilleto, non avendo trovato un valore specifico negli atti di compravendita, ho ritenuto di poter risalire a tale valore mediante l'utilizzo del recentissimo prezzo per l'agricoltura edito dalla Regione Piemonte 2023; in tale prezzo alla voce A47 - PICCOLI FRUTTI. Mirtillo Gigante da talea (2 anni in vaso) viene riportato un valore di euro 4,05 per pianta, mentre alla voce A68 - MESSA A DIMORA DI PIANTE DA FRUTTO "MIRTILLO" comprensiva di tutte le operazioni colturali necessarie esclusa la fornitura del materiale vivaistico e delle strutture di sostegno da conteggiarsi a parte viene riportato un valore di euro 14380,03 per ettaro; quindi, partendo dal presupposto di un sesto d'impianto di 3000 piante ad ettaro, posso affermare che l'impianto di mirtilleto vale: $(3000 \times 4,05 \text{ €}) + 14380,03 \text{ €} = 26530,03$ che si arrotondano ad euro 26500,00 (terreno escluso).

Dato immobiliare 6 – nocciolo

come per il mirtilleto mi avvalgo del prezzo Regione Piemonte voce A1 ed A58 che

Percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2023\2023136_trib\mie\perizia\2023136_perizia_oscurata.odt
modello CTU_STIMA_1_02 - creato il 20/03/2019 - modificato in data 12/12/2019

Pag. 22 di pag. 27

riportano rispettivamente un costo di circa 2500 euro/ha per lo scasso e la concimazione del terreno ed un costo di 6,93 euro/astone; avendo misurato il sesto d'impianto pari a 5,00 x 5,00 metri, posso stabilire che vi è una densità d'impianto di 400 piante ad ettaro, pertanto il costo d'impianto di un nocciolo è di circa 3700,00 euro/ha (terreno escluso)

4.1.2) Determinazione dato immobiliare fabbricato

Dall'esame dei dati immobiliari precedentemente esposti posso desumere quanto segue:

- nel comune di Moncrivello il valore a mq massimo raggiunto negli ultimi 3 anni è pari ad euro 908 mentre il valore minimo è pari ad euro 252; il valore tipico è di circa 450/500 euro/mq; detti valori non sono però rappresentativi di immobili come quello oggetto della presente stima in quanto, dall'esame degli atti notarili e delle planimetrie catastali allegate, trattasi di normali fabbricati di civile abitazione costruiti o ristrutturati molti anni fa.
- Il fabbricato oggetto di stima ha pochi simili e deve essere considerato in un mercato molto ristretto e particolare, ovvero di fabbricati costruiti/ristrutturati in tempi recenti (non oltre 15 anni) e già dotati di tutta una serie di caratteristiche costruttive moderne non comuni,
- per tale motivo si ritiene di prendere a riferimento i valori determinati in mie precedenti stime per immobili simili e convalidate dall'effettiva avvenuta compravendita, ed in particolare i valori del dato immobiliare 3; si ritiene però di dover aumentare il prezzo a mq dell'abitazione di un 10% essendo questo fabbricato più nuovo e maggiormente funzionale rispetto al fabbricato di riferimento.

4.2) Stima Villa Galena

Per l'immobile oggetto di stima (Villa Galena e giardino ovvero mappali 802, 842, 87, 862) posso quindi compilare la seguente tabella riepilogativa, sulla base dei valori tipici precedentemente desunti:

DATA DELLA COMPRAVENDITA:	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE STIMATO
Piano interrato	155	€ 400,00	€ 62.000,00
Piano terra	185	€ 1.200,00	€ 222.000,00
Piano primo	185	€ 1.200,00	€ 222.000,00
Balcone	13	€ 200,00	€ 2.600,00
Piano secondo (sottotetto utilizzabile)	84	€ 400,00	€ 33.600,00
Area scoperta di pertinenza con piscina	4690	€ 15,00	€ 70.350,00
Area esterna adibita a prato verde (mappale 842 ed 862)	24220	€ 2,00	€ 48.440,00
Area esterna boscata (mappale 802)	3409	€ 0,70	€ 2.386,30
Tettoie esterne	56	€ 200,00	€ 11.200,00
			€ 674.576,30

Determino quindi il valore di mercato complessivo del bene in EURO 674576,30 che posso

arrotondare ad **euro 670000,00 (seicentosettantamila/00)** ben sapendo che il solo eventuale valore di ricostruzione sarebbe perlomeno superiore del 50%; in questo momento, a seguito della pandemia da COVID19, si è avuto una certa ripresa del mercato immobiliare soprattutto per immobili di questo tipo, da parte di clienti esteri; mentre rimane sempre un mercato depresso per quanto riguarda i clienti italiani; e' pertanto una stima molto difficile e fortemente influenzata dalla pubblicità che si può dare al bene.

4.3) Stima Villa Bodo

Per l'immobile oggetto di stima (mappale 118 tutti i subalterni) ho provveduto al calcolo delle superfici lorde suddivise per classe omogenea, come da planimetrie allegate; e riportate nella tabella sottostante con assegnazione dei valori correntemente riscontrabili sul mercato. Trattasi di un complesso immobiliare costituito dall'abitazione principale (Villa Bodo) ovvero una elegantissima villa del 1800 finemente ristrutturata in tutte le sue sfaccettature e con ascensore interno, nonché armadi su misura e tinteggiatura ricercatissima; davanti ad essa un giardino monumentale con magnolia centenaria e palma, gazebo e piscina progettata dal paesaggista Paghèra; il tutto chiuso a due lati da recinzione d'epoca in muratura mentre sul quarto lato vi è un fabbricato a servizio del giardino e della piscina. Il complesso immobiliare è poi completato da vari altri fabbricati e 3 corti, un tempo agricoli ma oggi quasi totalmente recuperati con destinazione d'uso abitativa e per eventi quali matrimoni, feste di compleanno e simili; tale zona adibita ai ricevimenti è completa di cucina in acciaio inox, celle frigo, locale di lavaggio nonché corte esterna accessibile mediante rampa inclinata e tettoie dedicate solamente al ricevimento delle merci ed al personale di servizio.

N°	Destinazione	Mq	Valore unitario	Valore complessivo
01	Ghiacciaia	24,33	€ 20,00	€ 486,60
02	Cantina e locali tecnici	172,97	€ 50,00	€ 8.648,50
03	Locali accessori alla villa seminterrati	80,47	€ 400,00	€ 32.188,00
04	Giardino monumentale con piscina	1455,00	€ 75,00	€ 109.125,00
05	Gazebo in muratura	13,52	€ 400,00	€ 5.408,00
06	Locali per massaggi/relax/sauna	121,41	€ 800,00	€ 97.128,00
07	Locali bar/salotto annessi alla piscina	86,92	€ 400,00	€ 34.768,00
08	Locali di servizio vari androni/deposito/pollaio	303,64	€ 150,00	€ 45.546,00
09	Corte interna inghiaiaata/giardino a prevalente destinazione commerciale	€ 972,98	€ 50,00	€ 48.649,00
10	Locale deposito	12,74	€ 100,00	€ 1.274,00
11	Saloni per ricevimento completi di cucine e servizi igienici	605,10	€ 700,00	€ 423.570,00
12	Corte interna inghiaiaata ad uso commerciale	111,60	€ 50,00	€ 5.580,00
13	Porticato con fondo inghiaiato	259,01	€ 80,00	€ 20.720,80

N°	Destinazione	Mq	Valore unitario	Valore complessivo
14	Galleria ferro/vetro	77,46	€ 200,00	€ 15.492,00
15	Locale deposito	49,09	€ 100,00	€ 4.909,00
16	Corte di servizio inghiaiaata	484,64	€ 50,00	€ 24.232,00
17	Tettoia ferro/plexiglass	214,20	€ 100,00	€ 21.420,00
18	Alloggi piano terra	111,80	€ 700,00	€ 78.260,00
19	Locale deposito/autorimessa	92,77	€ 250,00	€ 23.192,50
20	Alloggio piano terra	64,35	€ 700,00	€ 45.045,00
21	Corte padronale pavimentata	791,68	€ 75,00	€ 59.376,00
22	Locali deposito e tecnici	49,34	€ 150,00	€ 7.401,00
23	Villa Bodo piano terra	334,05	€ 1.200,00	€ 400.860,00
24	Porzione d'immobile in corso di ristrutturazione	225,80	€ 350,00	€ 79.030,00
25	Bilocale	68,98	€ 750,00	€ 51.735,00
26	Porzione di villa Bodo al piano primo (ammezzato)	56,63	€ 1.000,00	€ 56.630,00
27	Alloggio di servizio (custode)	159,29	€ 750,00	€ 119.467,50
28	Alloggio al piano primo	132,91	€ 750,00	€ 99.682,50
29	Alloggio in corso di ristrutturazione	135,02	€ 250,00	€ 33.755,00
30	Locale deposito	50,44	€ 150,00	€ 7.566,00
31	Torretta in corso di ristrutturazione	36,11	€ 150,00	€ 5.416,50
32	Terrazza	401,41	€ 50,00	€ 20.070,50
33	Villa Bodo secondo piano	322,13	€ 1.200,00	€ 386.556,00
34	Terrazzo	25,38	€ 50,00	€ 1.269,00
35	Terrazzo	14,85	€ 50,00	€ 742,50
36	Sottotetto	146,62	€ 50,00	€ 7.331,00
37	Villa Bodo terzo piano	177,26	€ 1.000,00	€ 177.260,00
38	Torretta villa Bodo	27,59	€ 400,00	€ 11.036,00
	Totale			€ 2.570.826,90

4.4) Mirtilleto

A seguito delle misurazioni topografiche effettuate posso asserire che il mappale 861 è condotto a mirtilleto per una superficie di circa 16000 mq (tare incluse) mentre la parte boscata ha una superficie di circa 2800 mq; una parte del mirtilleto (il 50% circa) è privo di piante a causa della loro morte mentre rimane presente l'impianto d'irrigazione ed i pali; per tale motivo, sulla scorta dei valori sopra indicati posso quindi stimare il mirtilleto a prezzo pieno per il 50% della superficie mentre per la restante parte dal valore sarà defalcato il prezzo delle piante ma rimarrà quello dell'impianto; pertanto il valore di tale mappale è da calcolare come segue: $(36500,00 \text{ €/Ha} \times 0,80 \text{ Ha}) + (22000,00 \text{ €/ha} \times 0,80 \text{ Ha}) + (0,50 \text{ €/mq} \times 2800 \text{ mq})$ $29200,00 + 17600 + 1400,00 = 48200,00$ euro che si arrotondano ad **euro**

48000,00 (quarantottomila/00)

4.5) Noccioleti

A seguito delle misurazioni topografiche posso asserire che i noccioleti hanno una superficie di circa $12900\text{mq} + 12050\text{mq} + 10400\text{mq} = 35350\text{mq}$; ipotizzando un valore per l'impianto al 4° anno (il nocciolo entra in piena produzione al 7° anno) pari a circa 14000.00 €/ha, posso asserire che il valore complessivo dei noccioleti è di 49490,00 euro che arrotondo ad **euro 50000,00 (cinquantamila)**

4.6) Prato

I terreni adibiti a prato sono i mappali 197, 115, 877, 116 e 868; essi hanno una superficie complessiva pari a: $10060 + 4800 + 2850 + 4120 + 3970 = 16800\text{mq}$; i prati hanno notoriamente un valore di 1,00 €/mq, pertanto il loro valore complessivo sarà di **16800,00 euro (sedicimilaottocento)**

4.7) Bosco

La superficie boscata è composta dai mappali 829, 832, parte del mappale 83, mappale 84 e 734, mappale 198; la superficie complessiva sarà quindi pari a: $2090 + 30850 + 9000 + 13210 + 2460 = 57610\text{mq}$ che, moltiplicati per un valore di 0,15 €/mq corrispondono a 8640,00 euro circa che posso arrotondare ad **euro 10000,00 (diecimila)**

4.8) campo ostacoli

Il campo ad ostacoli ha il fondo in sabbia ed è contornato da una siepe; da informazioni assunte ritengo che possa avere un valore di 20 euro/mq, pertanto avendo una superficie di circa 4800mq, posso attribuirgli un valore di circa 96000,00 euro che arrotondo ad **euro 100000,00 (centomila)**.

4.9) tettoie cavalli

Le tettoie per cavalli esistenti sul mappale 878 sono state costruite su quello che era una volta il campo da tennis mentre la tettoia mappale 876 è di nuova costruzione; la superficie complessiva delle tettoie è di $90 + 268 + 168 = 526\text{mq}$; ipotizzando un valore di 100,00 euro/mq si avrà un valore complessivo di 52600,00 euro che arrotondo ad **euro 50000,00**.

5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Complessivamente avremo quindi:

Immobile	Valore
Villa Galena	670.000,00 €
Villa Bodo	2.570.000,00 €
Mirtilleto	48.000,00 €
Noccioleti	50.000,00 €
Prato	16.800,00 €
Bosco	10.000,00 €
Campo ostacoli	100.000,00 €

Immobile	Valore
Tettoie cavalli	50.000,00 €
	3.514.800,00 €

Detrazione	Valore
Oneri di sanatoria permessi vari	6.000,00 €
Oneri di sanatoria tettoie cavalli	9.791,12 €
Oneri professionali, spese catastali	15.000,00 €
Totale detrazioni	30.791,12 €

Completivamente il valore sarà pertanto pari a $3514800 - 30791 = 3484009,00$ che posso arrotondare ad euro 3480000,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 3480000,00 diconsi Euro tremilioniquattrocentoottantamila/00

#####@@@@@@@@#####

In allegato:

- 1) n° 03 tavole con vista d'insieme del complesso immobiliare
- 2) n° 06 tavole quotate con riportate le destinazioni d'uso di tutti i locali dei fabbricati
- 3) n° 06 tavole con riportate le suddivisioni per classi omogenee di valore ed il calcolo della superficie lorda

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, lì 22 dicembre 2023

In fede

Brezza Geom. Andrea

 