

**TRIBUNALE DI VERCELLI**

**Fallimento n°15/2022 r.g. Fall.**



**G.D.: Dott. Alessandro PETRONZI**

Curatore : Dott. Luigi Tarricone

Stimatore ex art. 87, c.2° L.F. : Geom. Riccardo Fumagalli

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**delle unità immobiliari in comune di Parella**

**Denominazione: villa Sereno (parte)**

\* \* \* \* \*

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n°198 e presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Vercelli al n°1646, con studio in Vercelli alla Via Gaudenzio Ferrari n°10, in ossequio alla nomina ex art. 87 c.2° L.F., quale perito stimatore dei beni immobili individuati nell'ambito del fallimento sopra indicato, rappresenta la sottoestesa relazione peritale di stima riguardante le unità immobiliari site in comune di Parella, denominante "Villa Sereno".

1)

**OPREAZIONI PERITALI**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si è proceduto come segue:

- accedendo all'Agenzia delle Entrate -ufficio



provinciale del territorio, sezione catasto- al fine di richiedere ed ottenere le visure storiche aggiornate per ciascuna delle unità immobiliari di cui si compone il fabbricato oggetto di valutazione, richiedere le planimetrie c.f. depositate in atti ed il relativo estratto di mappa c.t.;

- effettuando un primo accesso ricognitivo preliminare alla presenza del Curatore e del rappresentante la società fallita e ulteriore accesso sempre alla presenza del rappresentante la società fallita nonché del tecnico già incaricato alla precedente complessa regolarizzazione e sanatoria edilizia, in modo da verificare l'ubicazione, gli ambiti, lo stato conservazione interno ed esterno, la peculiarità rilevabili, la destinazione, realizzando nel contempo la documentazione fotografica allegata in appendice con evidenziazione degli elementi ritenuti più significativi;
- accedendo all'Agenzia delle Entrate di Ivrea, ufficio pubblicità immobiliare –Conservatoria RR.II.- al fine produrre l'elenco formalità in capo all'intestatario dei beni;
- effettuando ripetuti accessi all'ufficio tecnico comunale di Ivrea (per la competenza suap) e di Parella (per le pratiche edilizie), al fine di richiedere



l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia aventi in oggetto il fabbricato oggetto di stima e prendere visione di quanto reperito ed esibito dalla referente d'ufficio;

- effettuando le opportune ricerche di mercato sia presso l'archivio di studio formatosi nell'ambito della costante attività quale c.t.u. del Tribunale, che nell'attività professionale ordinaria, consultando le fonti informative più accreditabili ed attingendo inoltre dalle fonti statistiche più attendibili;
- acquisendo infine le informazioni indispensabili alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile al momento della stima, ponderandone gli esiti da contestualizzarsi agli ambiti di applicazione.

Tutto ciò sinteticamente premesso, è ora in grado di rassegnare la seguente relazione.

**2)**

## **DATI CATASTALI**

**(\*vedi documentazione allegata)**

Ad esito delle ricerche citate in premessa ed effettuate presso gli uffici p.a. di riferimento, (Agenzia Entrate-uff. Territorio/sez. catasto), ed esaminata la documentazione ivi ottenuta dagli atti informatizzati, le unità immobiliari oggetto di stima risultano derivare da una serie di variazioni e, ad oggi, così censite:



**Comune di Parella – catasto dei fabbricati:**

- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°14**, categoria A/10 (uffici), di classe U, consistenza vani 13,5 , superficie catastale totale mq 473, totale escluse aree scoperte mq 473, rendita Euro 1.882,49, via Lugnacco n.11, piani S1 – T - 1°.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/07/2023 pratica n. TO0210259 in atti dal 27/07/2023 protocollo NSD n. Entrate.agevst1. Registro ufficiale.3282064 25/07/2023 fraz. e fus. ampl. cambio destinaz. (n. 210259.1/2023).

Intestazione:

- [REDACTED] derivante da Atto del 17/05/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED]

- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°15**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), di classe unica, consistenza mq 48 , superficie catastale totale mq 62, rendita Euro 59,50 , via Lugnacco n.11, piano 1°.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/07/2023 pratica n. TO0210259 in atti dal 27/07/2023 protocollo NSD n. Entrate.agevst1. Registro ufficiale.3282064 25/07/2023 fraz. e fus. ampl. cambio destinaz. (n. 210259.1/2023).

Intestazione:

- [REDACTED] derivante da Atto del 17/05/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED]



- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°16**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), di classe unica, consistenza mq 18 , superficie catastale totale mq 22, rendita Euro 22.31, via Lugnacco n.11, piano T-1°.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/07/2023 pratica n. TO0210259 in atti dal 27/07/2023 protocollo NSD n. Entrate.agevst1. Registro ufficiale.3282064 25/07/2023 fraz. e fus. ampl. cambio destinaz. (n. 210259.1/2023).

Intestazione:

- [REDACTED] derivante da Atto del 17/05/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED]

- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°17**, bcnc – bene comune non censibile (comune al mappale n.18 sub. 14 e a tutte le u.i. del mappale n.373);

- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°18**, categoria F/4 (unità in corso di definizione), via Lugnacco n.11, piano 1°.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/07/2023 pratica n. TO0210259 in atti dal 27/07/2023 protocollo NSD n. Entrate.agevst1. Registro ufficiale.3282064 25/07/2023 fraz. e fus. ampl. cambio destinaz. (n. 210259.1/2023).

Intestazione:

- [REDACTED] derivante da Atto del 17/05/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED]



- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°19**, categoria F/4 (unità in corso di definizione), via Lugnacco n.11, piano 2°.

Dati derivanti da:

Variazione del 25/07/2023 pratica n. TO0210259 in atti dal 27/07/2023 protocollo NSD n. Entrate.agevst1. Registro ufficiale.3282064 25/07/2023 fraz. e fus. ampl. cambio destinaz. (n. 210259.1/2023).

Intestazione:

- [REDACTED] derivante da Atto del 17/05/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED]
- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°20**, (bcnc – bene comune non censibile), disimpegno comune ai sub.18 e 19;
- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°21**, (bcnc – bene comune non censibile), corte comune a tutti i sub;
- **Foglio n°1, particella n°18, subalterno n°22**, (bcnc – bene comune non censibile), area verde comune a tutti i sub.

3)

**SITUAZIONE CATASTALE**

Preliminarmente deve essere precisato che la classificazione e rappresentazione catastale interseca altre particelle/unità immobiliari (non ricomprese nella procedura), di tal che, alcune risultano costituite da locali frazionati e con differente titolarità pur nell'ambito del medesimo contesto/vano.

A titolo esemplificativo, il deposito ed il servizio igienico al



piano ammezzato sono separati/frazionati da una linea diagonale che assegna parte del deposito e del bagno al sub. 15 (quindi in capo al fallimento) e parte degli stessi locali al sub.3 della particella n.373 avente intestazione differente.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle entrate, si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza grafico/planimetrica anche in ragione del recentissimo ri-accatastamento in variazione. Fanno eccezione le unità prive di rendita (quindi parimenti prive di planimetria) e/o in categoria F/4 (in corso di definizione) poichè riguardano porzioni dell'edificio in corso di costruzione per le quali non è possibile esprimere o meno la relativa conformità. Alcune perplessità sorgono invece sulla categoria/classamento attribuito al sub. 14 in quanto, ancorchè già precedentemente classificati in A/10, l'attuale effettivo utilizzo, (e destinazione realistica di alcuni vani) parrebbe, inctu oculi, più un'abitazione piuttosto che un ufficio.

Si da atto che, tra la documentazione fornita allo scrivente, vi è la "*relazione di regolarità urbanistica e catastale dei fabbricati*" predisposta e sottoscritta dal professionista estensore dell'iter edilizio-catastale che ha assentito e sanato le opere. Ulteriore dichiarazione di conformità (e medesima relazione di regolarità) risulta riportata in atto a rogito notaio Auteri Fabio, trascritto il 27.5.2024 (4296/3625).



4)

**DESCRIZIONE**

Le unità immobiliari di cui trattasi, sono parte di maggior compendio denominato -nel suo insieme- "Villa Sereno" costituito anche da porzioni estranee alla procedura fallimentare. In particolare trattasi di villa isolata e libera ai quattro lati, residenza di storica formazione ubicata sul pendio della zona collinare in Comune di Parella a circa 415 mt s.l.m., in via Lugnacco, (a volte riportata anche Via Loranze), insistente sulla particella c.t. n°18, (sempre con riferimento alla porzione in oggetto), del foglio n°1.

L'accesso non è certo dei più agevoli e lineari, atteso che l'unica possibilità è costituita dalla diramazione secondaria in direzione nord-ovest che si stacca da via principale; il percorso è in buona parte sconnesso/impervio (strada bianca/sterrata).

Il fabbricato denominato "Villa Sereno" risulta di antica formazione ed interessato da recenti interventi di ristrutturazione/attualizzazione e recupero (spesso conservativo) in parte ultimanti, in parte da ultimare ed in parte consistenti nell'esecuzione di nuove opere quali ad esempio la godibile serra solare. Dal sopralluogo effettuato, con particolare riguardo alle porzioni ove gli interventi sono terminati, i recenti interventi di miglioramento generalizzato risultano eseguiti con buona qualità costruttiva, sia per





quanto riguarda le porzioni recuperate che per quanto riguarda gli aggiornamenti, avendo sempre saggiamente previsto l'impiego di materiali idonei e ben contestualizzati, oppure il recupero degli esistenti, le porzioni strutturali ove possibile a vista, le soluzioni architettoniche e accostamenti cromatici di buon inserimento e le sapienti caratterizzazioni degli elementi tipici del luogo senza stravolgimenti di sorta. Si veda in proposito la documentazione fotografica allegata per una immediata comprensione.

Particolari criticità ai fini della valutazione, invece, sono costituite dalla citata impervia strada di accesso e dall'assenza dei servizi primari quali, viene riferito, la rete gas (ancorchè tendenzialmente integrato da pompe di calore) ed idrica potabile che, secondo gli standard minimi essenziali dei tempi correnti, rappresentano un limite oggettivo.

Il compendio oggetto della procedura disloca su più livelli che assecondano la naturale orografia del territorio, fatte salve le riserve di cui sopra in merito alla destinazione catastale / di fatto risultano:

- al piano seminterrato: un'ampia cantina;
- al piano terra: vari locali destinati (dal punto di vista catastale) a n°3 uffici, archivio, ingresso, cucina, lavanderia, servizi igienici, serra solare, scala di collegamento, intercapedine areata, porzione di terrazza e area pertinenziale esterna esclusiva in parte libera ed in parte



piantumata;

- al piano ammezzato: ufficio e rispostiglio oltre a porzione di deposito e porzione di altro servizio igienico.
- al primo piano: n°3 uffici, n°2 servizi igienici, archivio e vano scala.
- parte del piano primo e l'intero piano secondo sono attualmente in fase di ristrutturazione e a catasto risultano censiti in categoria F/4 (unità in corso di definizione) quindi prive di planimetria e rendita.

Stato di conservazione/finiture in opera:

Dal sopralluogo effettuato, anche in ragione dei recenti interventi, quantomeno per la parte completata, esteriormente il fabbricato risulta molto ben conservato; per quanto a vedersi, le facciate parzialmente in pietra a vista paiono in ordine così come parte delle lattonerie e, come già detto, l'area pertinenziale esterne. Criticità emergono e vengono anche riferite/confermate durante i sopralluoghi in merito alle condizioni di estesa porzione della copertura.

**5)**

**SITUAZIONE EDILIZIA**

Al fine di verificare la situazione inerente i titoli autorizzativi per attività edilizia aventi in oggetto il fabbricato, lo scrivente, previe istanze del caso ed accordi con l'amministrazione comunale, provvedeva ad effettuare alcuni accessi all'ufficio tecnico di Ivrea (che gestisce lo



sportello suap di Parella) e all'ufficio tecnico del comune di Parella per la sanatoria; il tutto integrato dalle informazioni, dati e documenti richiesti e ricevuti dal tecnico estensore delle varie pratiche che hanno interessato l'intricato iter autorizzativo.

Sulla scorta di quanto esibito/ricevuto, nonché dalle informazioni fornite dal professionista estensore delle pratiche in sanatoria, il fabbricato risulta essere stato interessato da un'intricatissima e complessa serie di istruttorie e vicissitudini burocratiche/amministrative che hanno avuto il loro epilogo con il rilascio dell'agognato permesso di costruire in sanatoria n.3/2017 del 20.2.2017 e di una autorizzazione in sanatoria n.1/2017 del 20.2.2017 (superamento vincolo idrogeologico).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali di sanatoria (fatta eccezione per le porzioni non completate e con lavori in corso di esecuzione) si rileva la conformità sostanziale, dandosi comunque atto in via prioritaria dell'esistenza della precitata *"relazione di regolarità urbanistica e catastale dei fabbricati"* predisposta e sottoscritta dal professionista estensore dell'iter edilizio-catastale che ha assentito/sanato le opere (eseguite) così come parimenti allegata ad un recentissimo atto notarile del mese di maggio.

7)

## PROVENIENZA



A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia Entrate, ufficio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria RR.II. di Ivrea, risulta che le unità immobiliari oggetto di valutazione, sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

- atto a rogito Notaio [redacted] in data 21.01.2002 numero di repertorio 161552, trascritto a Ivrea il 05.02.2002 ai nn. 1054 RG e 920 RP, in favore [redacted]

- atto a rogito Notaio [redacted], in data 17/05/2024 numero di repertorio 70106/36495, trascritto a Ivrea il 27.05.2024 ai nn. 4296 R.G. e 3625 R.P. in favore della [redacted]

**Precisazione:** si da atto che, in forza dell'atto sopraticitato a rogito notaio Cignetti in data 21 gennaio 2002, (rep. n.161.551/22.294) esiste a carico dei fondi distinti in catasto terreni al foglio 1 con i nn. 256 (ex 17/a) et 26, ed a favore del fabbricato sopradescritto (foglio 1 n. 18 di are dieci e centiare undici) servitùdi passaggio pedonale e carraio; tale servitù deve essere esercitata su porzione di area dei fondi serventi, quale sarà definita fra le parti, con tracciato a minor danno ed in relazione alla distribuzione altimetrica dei fondi;  
**le spese di realizzazione e manutenzione di tale servitù saranno a carico della società utilizzatrice.**

Il tutto come meglio risulta dalle note di trascrizione degli atti citati che si allegano alla presente relazione a



formarne parte sostanziale ed integrante.

\* \* \* \* \*

**8)**

### **CRITERIO DI STIMA E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Premessa:

al fine di determinare la stima di un immobile occorre, all'atto pratico, ipotizzare di doverlo collocare sul mercato individuando a quale importo potrebbero incontrarsi la domanda e l'offerta andando a formare, in quel momento, il prezzo (spesso impropriamente confuso con il valore rispetto al quale può coincidere o meno); ciò dovrà avvenire ipotizzando una libera contrattazione, scevra da influenze esterne, situazioni particolari, stato di necessità ecc.

Poiché ogni stima, come detto, ha carattere di previsione, prima di determinare il più probabile valore, dovrà in ogni caso essere analizzato e tenuto in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare: dalle ricerche effettuate ed incrociate con informazioni note allo scrivente, il periodo di crisi congiunturale ed il perdurare della situazione economica molto sfavorevole che interessa il mercato immobiliare nazionale e locale, incide sul valore degli immobili. Infatti, come noto ormai anche a chi non è operatore di settore, il particolare periodo nel quale è collocata la valutazione è certamente tra i più complessi e limitativi, l'incertezza è molto marcata, e le previsioni più



ottimistiche di alcuni analisti spesso vengono poi sconfessate a conclusione delle trattative sul breve periodo.

Dalle fonti statistiche più accreditate risulta una leggera ripresa del numero delle compravendite che però non si è allineata di pari passo ai prezzi di scambio che, sebbene di segno costante o leggermente positivo, non hanno recuperato la flessione degli scorsi anni. Ciò è dovuto al combinato disposto tra l'incertezza del periodo da un lato e all'abbandono sempre più frequente delle trattative in atto.

Per quanto riguarda il caso che ci occupa, verranno considerati:

. l'ambito nel quale è inserito, le sue caratteristiche intrinseche, (forma, distribuzione dei vani, limiti per assenza di alcuni servizi essenziali, tipologia costruttiva, stato di conservazione e manutenzione, criticità della copertura, porzioni non ultimate, opere in corso ecc.);

. i fattori estrinseci che intervengono nella stima (posizione esterna al concentrico abitato, situazione catastale, situazione edilizia, valutazione circa il grado di appetibilità sul mercato immobiliare nel periodo corrente ecc.);

. le informazioni reperite nella zona e quelle assimilate sia nell'ambito dell'attività quale consulente del Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, opportunamente calibrate, ponderate ed adattate in via cautelativa al caso



specifico;

. le difficoltà ad esperire una valutazione a stima sintetica diretta comparativa non essendovi, nella zona, immobili simili o assimilabili con un corrente scambio;

. le consistenze immobiliari valutate per valori tipici applicati ai dati di superficie catastali e/o ricavati graficamente sulla scorta delle planimetrie richieste/fornite, oppure definite a corpo per le altre u.i.;

. la particolarità del periodo e la crisi congiunturale riferita al mercato immobiliare avendone analizzato la domanda/offerta ed accertando le previsioni non ottimistiche a tempo indeterminato presso gli operatori immobiliari;

. i listini immobiliari più accreditati ponderati cum grano salis.

Dall'esame di fonti statistiche attendibili, risulta che il 2024, complici anche gli scenari internazionali preoccupanti, è un anno molto incerto e controverso, nel quale gli assetti del mercato immobiliare potrebbero subire ulteriori cambiamenti permanendo difficoltà a delineare scenari e prospettive future. Aggiungasi inoltre che la contestuale ripresa della crescita dei tassi di interesse degli ultimi anni per il credito mutuatario e i requisiti sempre più stringenti per potervi accedere, costringono spesso gli interessati ad



abbandonare le trattative per l'impossibilità di ottenerlo.

Anche il "sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia di Banca d'Italia" (agg. 22.11.2023), per quanto riguarda i fabbricati riferisce, per stralci sommari che: *"...il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione delle quotazioni immobiliari è divenuto più negativo, pur in presenza di una quota ancora maggioritaria di valutazioni di stabilità. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stazionari su livelli contenuti. La domanda si mantiene debole: i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti prevalgono su quelli di aumento. Secondo gli agenti immobiliari le difficoltà di ottenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione si collocano su livelli che non si registravano dalla fine del 2014".*

*"Le prospettive sugli andamenti del mercato immobiliare continuano a peggiorare con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale..."*

*"Tuttavia, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano quelle relative al valore delle offerte ricevute ritenute troppo basso dal venditore oppure al prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai compratori".*

Visti gli elementi sopra citati e di quelli che, anche se non espressamente indicati, concorrono alla formazione del valore, lo scrivente ritiene che il valore degli immobili sia





quello di seguito calcolato da intendersi comprensivi di  
sedimi liberi ed aree pertinenziali esterne  
accessorie/esclusive.

**Superficie (sub.14):**

- piano interrato

cantina

- piano terreno

Uffici (abitazione)

Intercapedina areata

Serra solare

- piano ammezzato

Ufficio/rip.

- piano primo

Uffici (abitazione)

Superficie derivante dall'aggiorn. catastale: mq 473.00

**Superficie (sub.15):**

- piano ammezzato

Deposito (parte)

Servizio igienico (parte)

Superficie derivante dall'aggiorn. catastale: mq 62.00

**Superficie (sub.16):**

- piano seminterrato

Porticato (parte)

- piano primo

Terrazza (parte)

Superficie derivante dall'aggiorn. catastale: mq 22.00

**Superficie (sub.17):**



- piano terra/seminterrato

Intercapedine areata (parte)

Superficie grafica: mq 12.40

**Superficie (sub.18 – cat. F/4 e sub.20 bcnc - disimpegno):**

- piano primo

In corso di definizione

Superficie grafica: mq 145.40

Balconi lato ovest: mq 32.81

Balcone lato est (parte): mq 11.00

**Superficie (sub.19 – cat. F/4):**

- piano secondo (sottotetto)

In corso di definizione

Superficie grafica: mq 208.00

Balcone lato ovest: mq 16.47

Porzione oggetto di ristruttur. futura: mq 73.96

**10)**

### **COMPUTO VALORE DI STIMA**

Sulla base dei dati di cui al capitolo precedente:

**sub.14**

€/mq 650,00 x mq 473,00 = € 307.450,00

Pertinenza esterna esclusiva

Mq 385 x 5% = mq 19.25

€/mq 650,00 x mq 19.25 = € 12.512,50

**sub.15:**

€/mq 325,00 x mq 62,00 = € 20.150,00



**sub.16:**

€/mq 168,00 mq 22.00 =	€ 3.696,00
------------------------	------------

**sub.17:**

a corpo	€ 1.250,00
---------	------------

**sub.18 – cat. F/4 e sub.20 bcnc:**

a corpo	€ 31.500,00
---------	-------------

**Superficie (sub.19 – cat. F/4):**

a corpo	<u>€ 38.500,00</u>
---------	--------------------

Totale valore di stima	<b>€ 415.058,50</b>
------------------------	---------------------

\* \* \* \* \*

Tanto rassegna lo scrivente ad evasione dell'incarico di stima ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione si rendesse necessario.

La presente relazione si compone di n°19 pagine dattiloscritte e n°7 allegati in appendice.

Vercelli, 09.10.2024

L'esperto (ex art. 87 c.2° L.F.)

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

Elenco allegati:

- A) inquadramento cartografico
- B) documentazione catastale:



- visure storiche;
- estratto mappa c.f.
- planimetrie c.f. attuali;
- C) documentazione edilizia (stralcio);
- D) Regione Piemonte in materia di certificazione energetica nelle procedure concorsuali;
- E) documentazione Conservatoria RR.II. di Biella(provenienza);
- F) relazione regolarità urbanistica/catastale;
- G) documentazione fotografica.

