

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

SEZ. FALLIMENTI

STIMA DI IMMOBILI

IN TRAVERSELLA (TO) E VALCHIUSA (TO)

Esperto Stimatore: ing. Caterina L.E. BRUNO

Giudice Delegato

Curatore Fallimentare

Fallimento n. 18-2022 RG -







La sottoscritta ing. Caterina L.E. BRUNO, 





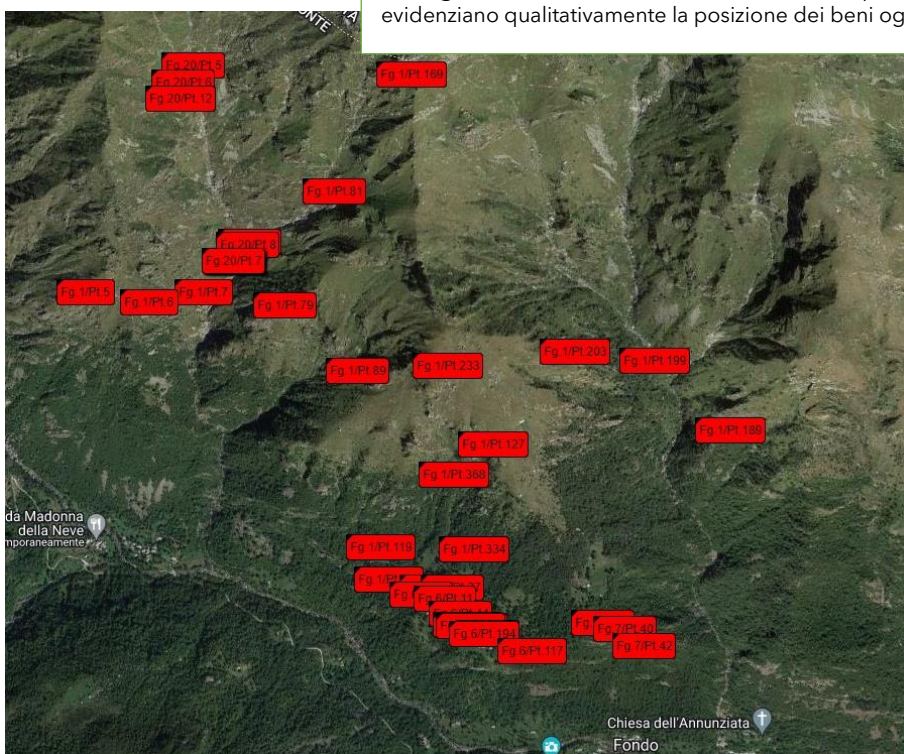
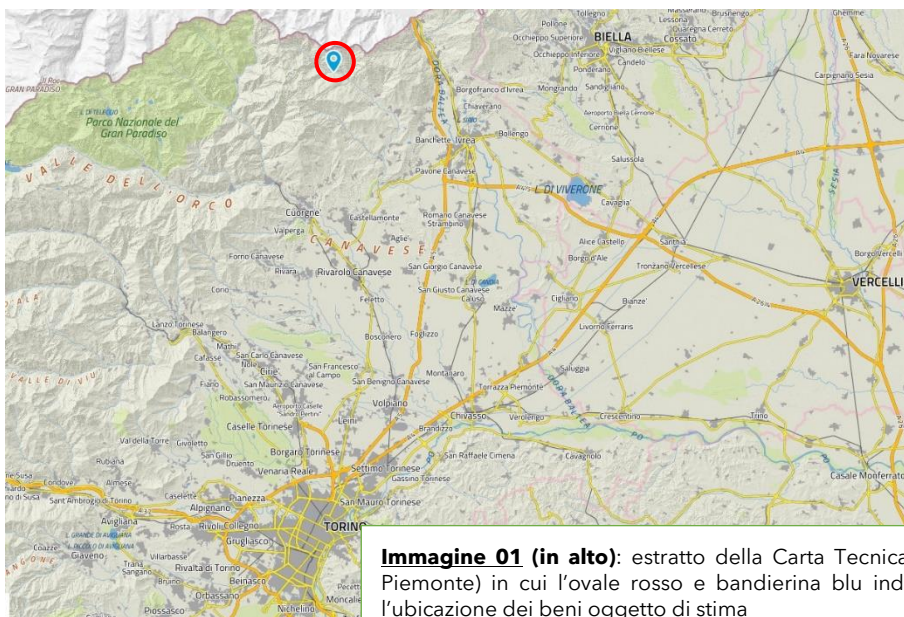
PREMESSO CHE:

- il giorno 27 gennaio 2023 riceveva incarico quale Esperto Stimatore nel procedimento in oggetto, per il quale, su invito del curatore dr.  si presentava offerta in base agli accordi per la liquidazione dei compensi del Tribunale di Torino, Sez. II, facendo altresì riferimento al quesito in applicazione dell'art. 173 bis disp att. c.p.c.;
- i beni oggetto di valutazione sono n. 27 terreni e n. 03 fabbricati rurali in Traversella sez. Valchiusella (TO) e n. 01 terreno e n. 05 fabbricati rurali in Valchiusa - sez. Vico Canavese (TO), come meglio descritti nel prosieguo;
- si svolgevano complessivamente le seguenti operazioni tecniche:
 - accesso agli atti presso l'archivio edilizio dell'Ufficio Tecnico Comunale dei Comuni di Traversella e Valchiusa;
 - ricerche catastali e ipocatastali presso il sito dell'Agenzia delle Entrate nonché presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea;
 - stima del valore di mercato dei beni secondo il metodo comparativo;
- tenuto conto che i beni sono per la maggior parte ubicati in alta quota e/o in zone raggiungibili solo tramite percorsi impervi, tenuto inoltre conto dell'economia di spesa legata al tipo di procedura, non si riteneva possibile effettuare sopralluogo;

premesso tutto quanto sopra, si rassegna la presente Relazione.

1 IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di n. 27 terreni e n. 03 fabbricati rurali in Traversella - sez. Valchiusella (TO) e n. 01 terreno e n. 05 fabbricati rurali in Valchiusa - sez. Vico Canavese (TO), come descritto dalle Immagini 01 e 02 che seguono.



Nelle Tabelle che seguono si riportano gli identificativi catastali dei beni.

**Traversella - sez. B Valchiusella**

Foglio	Particella	Reddito dominicale [€]	Reddito agrario [€]	Superficie [m ²]	Classe	Qualità
1	5	4,98	2,49	48.233	3	Pascolo cespugliato
1	6	0,74	0,62	2.396	5	Prato
1	7	3,16	2,63	10.193	5	Prato
1	79	2,91	2,43	9.399	5	Prato
1	81	16,94	14,11	54.660	5	Prato
1	89	1,58	1,32	5.107	5	Prato
1	117	0,73	0,73	14.179	5	Pascolo
1	119	1,34	1,11	4.312	5	Prato
1	127	1,54	1,28	4.963	5	Prato
1	169	1,07	0,89	3.438	5	Prato
1	189	2,84	2,37	9.176	5	Prato
1	199	1,12	1,12	21.718	5	Pascolo
1	203	1,41	1,18	4.552	5	Prato
1	233	3,24	2,70	10.453	5	Prato
1	334	1,32	1,10	4.255	5	Prato
1	368	4,00	3,63	7.038	4	Prato
6	11	2,65	2,79	2.704	3	Prato
6	25	0,65	0,69	664	3	Prato
6	26	0,40	0,13	2.554	2	Pascolo cespugliato
6	27	2,77	2,91	2.820	3	Prato
6	44	1,61	1,70	1.643	3	Prato
6	48	0,06	0,06	57	3	Prato
6	52	0,01	0,02	138	3	Seminativo
6	194	0,09	0,09	72	2	Prato
6	115			47		Fabbricato Rurale
6	117			61		Fabbricato Rurale
6	213			136		Fabbricato Rurale
7	29	0,25	0,26	251	3	Prato
7	40	0,13	0,04	854	2	Pascolo cespugliato
7	42	0,54	0,18	3.481	2	Pascolo cespugliato


Valchiusa (TO) - sez. A Vico Canavese

Foglio	Particella	Reddito dominicale [€]	Reddito agrario [€]	Superficie [m ²]	Classe	Qualità
20	5			39		Fabbricato rurale
20	6			32		Fabbricato rurale
20	9			25		Fabbricato rurale
20	8			29		Fabbricato rurale
20	7			32		Fabbricato rurale
20	12	31,92	31,92	618.043	4	Pascolo






2 DESCRIZIONE DEI BENI

Da premettere che il Curatore comunicava alla scrivente di non aver alcun riferimento per eventuale sopralluogo e che i beni oggetto di valutazione sono ubicati in gran parte in alta montagna e, in ogni caso, in aree raggiungibili solo a piedi. Pertanto, al fine di valutare la fattibilità dei sopralluoghi, la scrivente si rivolgeva ad una guida alpina appartenente al CAI (Club Alpino Italiano) sez. Ivrea, la quale riferiva come i suddetti beni siano raggiungibili solo mediante percorsi di elevata complessità attraverso mulattiere e con tempo impiegato per raggiungere tutti i luoghi superiore alla giornata. Quanto sopra, inoltre, risulta coerente sia con quanto riferito verbalmente da persone del posto sia con quanto riportato nella precedente perizia messa a disposizione della scrivente a firma arch.  e risalente al luglio 2009 (si precisa tuttavia che il documento a disposizione è privo di fotografie e che pertanto le Immagini citate nelle descrizioni non visionabili). Pertanto, non si rendeva possibile effettuare alcun sopralluogo ma si riporta a seguire un estratto della perizia a disposizione relativo alla descrizione dei beni (sottolineature a cura della scrivente).

Immobili in Traversella sez. Valchiusella

“La collocazione dei lotti presenti nel foglio di mappa n. 1, del comune di Traversella sezione di Valchiusella è nella parte finale della valle e nella parte più alta essendo collocati ad altezze oscillanti tra i 1600 mt.s.l.sm. e 1850 mt dei terreni a monte del rio Dondogna che rimane ancora coperto per alcuni tratti da grandi lastre di nevaio. Si raggiunge in auto la località Fondo, proseguendo a piedi si raggiunge la località Talorno ad altitudine di 1222 mt.s.l.m. Dopodichè si procede verso il lato Nord del pendio su mulattiera con pendenze e dislivelli di rilievo sino al raggiungimento dopo circa due ore località Alpe Piancrava a 1564 mt s.l.m. ed i lotti distinti a catasto al n.5, 6, 7 dei lotti destinati a prato, prato cespugliato e pascolo i quali hanno conformazione regolare con forti pendenze verso valle, vegetazione a cespugli, con presenza di rocce a tratti. (doc. fot. 1). La tipologia dei terreni si ripete anche per i n. 79 e 81 a destra del profilo orografico del rio Dondogna partendo da circa 1700 mt a circa 2100 nella parte più alta. (doc.fot.2). La particella n.89 rimane sul lato a monte del rio Reiaciosa che discende al lato Nord della Alpe Varda (doc.fot.3). I mappali 119 e 117 si trovano nella parte sottostante Alpe Varda in località Alpe Burlat e sono destinati a prato e pascolo con leggera pendenza verso il torrente Chiusella. Caratteristiche analoghe per i lotti destinati a prato ed a pascolo il 199. Il mappale 127 rimane sul profilo orografico destro della località Alpe Varcla destinato a prato con pendenze e accessibilità dal sentiero di collegamento tra le borgate. (doc.



fot.4). La collocazione dei lotti presenti nel foglio di mappa n.6 del comune di Traversella sezione di Valchiusella si snoda dalla borgata Tiszone posta a 1300 mt s.l.m. raggiungibile dalla località Fondo a 1074 mt s.l.m. e salendo su mulattiera per circa trenta minuti. Il rustico distinto a catasto al f.6 n. 117 (doc.fot.5-6) risulta essere porzione lato est di fabbricato realizzato in pietre con copertura in orditura in legno e tegole in lose di pietra. A pertinenza della porzione di fabbricato adibito a ricovero ed abitazione è suddiviso al piano terra da locale ricovero con ingresso verso valle tramite porta in legno e finestra in legno, inoltre dalla scala in pietra si accede alla porta del vano superiore. Proseguendo verso ovest si giunge ad altro gruppo di fabbricati in pietra alcuni in fase di recupero. Direttamente sul sentiero si trova il fabbricato rurale e la tipologia rimane la stessa tipica dei luoghi con murature in pietra, orditura in legno e copertura in lose in pietra. I fabbricati in oggetto risultano censiti al n. 115 e 213 formanti un unico corpo con piano terra verso il lato sud e primo piano in precarie condizioni di manutenzione (doc. fot.7,8,9,10). Tra i due gruppi di fabbricati rurali si trovano in prossimità del sentiero i lotti n.194 a valle (doc. fot. 11). Adibito a prato e il lotto n.52 (doc. fot. 12) adibito a seminativo. Proseguendo verso ovest si collocano i lotti a monte sul versante orografico destro n. 11, 25, 26, 27, 44 caratterizzati da pendenze rilevanti con destinazioni a prato e pascolo cespugliato. (doc.fot. 13,14,15,16,17) La collocazione dei lotti presenti nel foglio di mappa n7 del comune di Traversella sezione di Valchiusella si trovano in prossimità della borgata Cantone a 1500 mt s.l.m. raggiungibile dalla località Fondo a 1074 mt s.l.m. salendo su mulattiera e sentieri da pascolo per circa un'ora. I mappali n.29, 40 e 42 destinati a prato e prato cespugliato sono collocati a valle della borgata direttamente sul sentiero ma caratterizzati da forte pendenza e boscaglia. (doc.fot. 18,19,20).

Immobili in Vico Canavese

“La collocazione dei lotti presenti nel foglio di mappa n.20 del comune di Vico Canavese sezione di Vico Canavese si snoda dalla borgata Talorno posta a 1222 mt s.l.m. e si raggiunge in due ore e mezzo di cammino su sentieri e mulattiere percorrendo il sentiero dei mufloni sino ad una bastionata di rocce dove si trova il fabbricato rurale n.7 di 32 mq, ancora in buono stato di conservazione con un unico ingresso verso sud e valle e finestrino lato est. La quota è di circa 1700 mt s.l.m. La tipologia è quella tipica con murature in pietra, orditura in legno e copertura in pietra. (doc.fot..21). Proseguendo verso la cima sotto un altro bastione roccioso si trovano i due fabbricati rurali n.8 e n.9 interamente crollati per sfondamento del tetto probabilmente dovuto al peso della neve. (doc.fot.22 e 22/a). Proseguendo per oltre un'ora si raggiunge a quota 2000 la collocazione dei fabbricati rurali distinti a catasto al n. 5 e 6. Si è sul versante orografico sinistro del rio Dondogno, in presenza ancora di residui di nevai ed all'interno del mappale n. 12 di mq 618.043,00 con pascoli, rocce e strapiombi sulla valle sottostante. Il fabbricato rurale distinto a catasto al n.6 di 32 mq risulta in buono stato di conservazione con tipologia tipica dei luoghi e si sviluppa su un piano con soppalco per 16 mq. L'altezza interna risulta essere di mt.2,50 e nella parte sotto soppalco l'altezza è di mt.1,40. Esiste un'unica apertura per l'ingresso con assenza del serramento. Il fabbricato distinto a catasto al n.5 con altezza interna pari a t-nt. 2.00 e 2,50 al colmo centrale, risulta in parte danneggiato con il crollo di un angolo dell'orditura in legno della copertura in pietra. (doc.fot.23, 24)“.





A seguire due estratti dal servizio 3D di Google Maps da cui si apprezza la posizione impervia di terreni e fabbricati rurali.

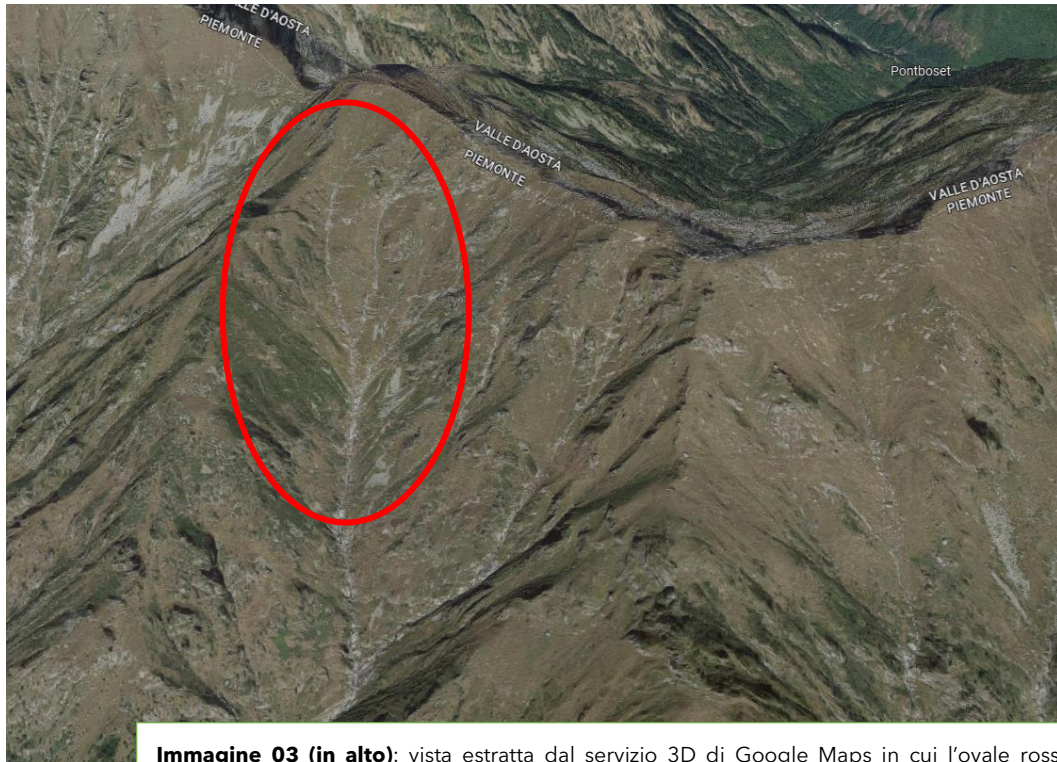
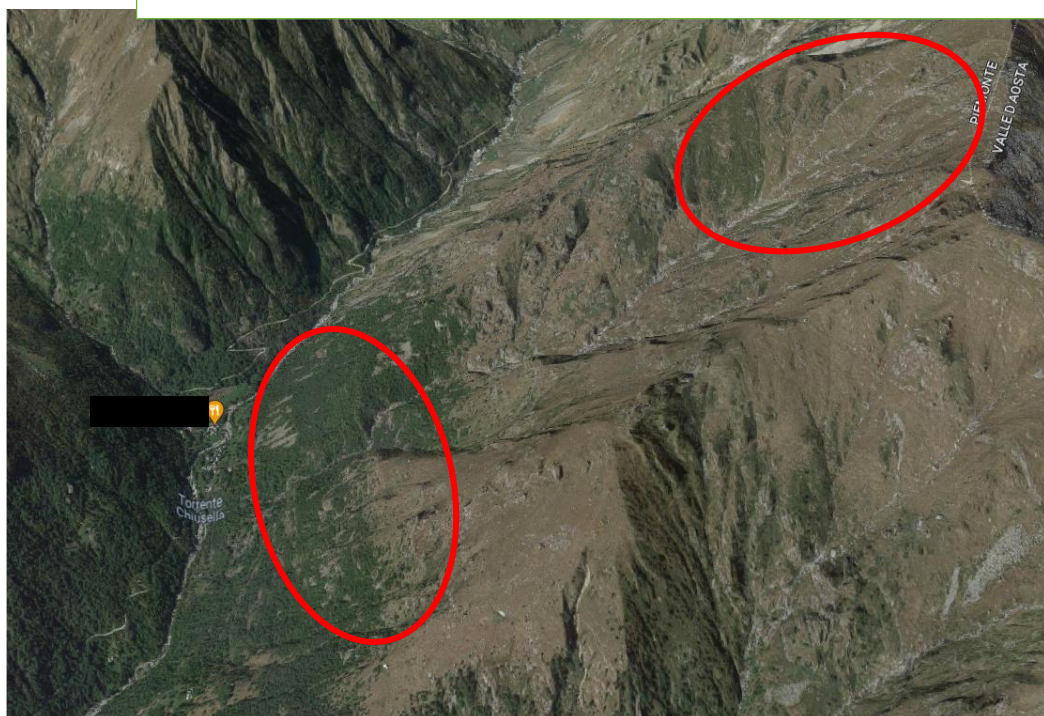


Immagine 03 (in alto): vista estratta dal servizio 3D di Google Maps in cui l'ovale rosso evidenzia qualitativamente la posizione di alcuni terreni e fabbricati rurali

Immagine 04 (in basso): vista d'insieme estratta dal servizio 3D di Google Maps in cui gli ovali rossi evidenziano qualitativamente la posizione dei terreni e fabbricati rurali



3 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

Sulla base delle visure catastali e dei documenti in atti i beni risultano tutti di proprietà della [REDACTED]. Non vi sono tuttavia indicazioni sullo stato di occupazione dei fabbricati rurali.

4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Con riferimento al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente a venti anni dalla data della presente Relazione, sulla base delle ricerche effettuate online e presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Ivrea, si ricostruisce la seguente cronistoria delle u.i. in parola (in ordine cronologico di trascrizione).

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 02/05/1978

Registro Particolare 2330 Registro Generale 2526

Notaio dr. [REDACTED] del 04/04/1978 Rep. 39521

NOTA: Per quanto qui di interesse, si legge dalla trascrizione che la compravendita riguarda i seguenti immobili: in Vico Canavese (TO) CT f. 20 partt.5-6-7-8-9-12, in Valchiusella (TO) CT f.1 partt. 169-334-368, f.6 part.117 e f. 7 partt. 40-42. Si legge inoltre che "I venditori garantiscono che per gli immobili qui compravenduti non sussistono i presupposti per le prelazioni di cui alle leggi 26 maggio 1965 numero 590 e 14 agosto 1971 numero 817. Il legale rappresentante della società acquirente dichiara di essere a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata, a sensi degli articoli 7-8 e 10 della legge 6 agosto 1967 numero 765 [...] I venditori garantiscono che gli immobili ceduti sono di loro piena proprietà e disponibilità e che sono liberi da vincoli pregiudizievoli e da ipoteche e prestano la garanzia dall'evizione [...]" Si evidenzia come non risulti trascritto il terreno in Traversella sez. B CT f.1 part.117



ATTO TRA VIVI - COMRAVENDITA

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 26/05/1979

Registro Particolare 2831 Registro Generale 3193

Notaio dr. [REDACTED] del 05/05/1979 Rep.42352

NOTA: Per quanto qui di interesse, si legge dalla trascrizione che la compravendita riguarda i seguenti immobili: in Valchiusella (TO) CT f.1 partt. 5-6-7-79-81-89-119-127-189-194-199-200-203-233, f.6 part.11-25-26-27-44-48-52-115-194-213 e f. 7 part. 29. Si legge inoltre che: "I Comparenti dichiarano di non conoscere esattamente i confini dei suddescritti immobili e di fare, pertanto, espresso riferimento alle risultanze delle mappe catastali e dei libri censuari [...] I venditori garantiscono che per gli immobili qui compravenduti non sussistono i presupposti per le prelezioni di cui alle leggi 26 maggio 1965 numero 590 e 14 agosto 1971 numero 817. Il legale rappresentante della società acquirente dichiara di essere a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata, a sensi degli articoli 7-8 e 10 della legge 6 agosto 1967 numero 765 [...] I venditori garantiscono che gli immobili ceduti sono di loro piena proprietà e disponibilità e che sono liberi da vincoli pregiudizievoli e da ipoteche e prestano la garanzia dall'evizione [...]". Si evidenzia come non risulti trascritto il terreno in Traversella sez. B CT f.1 part.117.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 16/03/1989

Registro Particolare 1707 Registro Generale 2121

Notaio dr. [REDACTED] in Donnas del 15/02/1988 Rep 52806

NOTA: Si precisa che nel Quadro B - immobili della nota non risulta trascritto il terreno in Traversella sez. B CT f.1 part.117

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 16/03/1989

Registro Particolare 1708 Registro Generale 2122





Notaio dr. [REDACTED] in Donnas del 15/02/1988 Rep 52806

NOTA: Si precisa che non risulta trascritto il terreno in Traversella sez. B CT f.1 part.117

ATTO NOTARILE PUBBLICO - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 12/01/1991

Registro Particolare 313 Registro Generale 366

Notaio dr. [REDACTED] in Donnas del 26/10/1990 Rep 68396

NOTA: Si precisa che non risulta trascritto il terreno in Traversella sez. B CT f.1 part.117

Come indicato nelle note delle trascrizioni sopra riportate, si evidenzia che, dalle ricerche effettuate **non risulta verificata la provenienza del terreno identificato al CT Traversella - sez. B f. 1 part. 117** ovvero non venivano reperiti documenti attestanti la proprietà da parte della [REDACTED] della suddetta particella. Infatti, detta particella risulta comparire solamente nell'iscrizione dell'ipoteca legale da parte di [REDACTED] (vedi Paragrafo successivo) e anche i dati indicati in visura catastali risultano incongruenti.

Alla luce di quanto sopra, **non potendo accertare l'effettiva proprietà della part. 117 fg. 1 comune di Traversella né tantomeno ricostruirne "il ventennio", si ritiene corretto escluderla dalla presente valutazione.**



5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle indagini effettuate sono emerse le seguenti formalità, in ordine cronologico di trascrizione.

ALTRO ATTO - IPOTECA LEGALE (DERIVANTE DA RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 12/05/2015

Registro Particolare 292 Registro Generale 3167

[REDACTED] del 11/05/2015 Rep 878/13715

NOTA: *Ipoteca legale attiva di € 1.404.531,38 di cui importo capitale € 702.265,69, dalla trascrizione l'ipoteca risulta iscritta su tutti gli immobili di interesse e comprende anche il terreno in Valchiusella f. 1 part. 117 che, tuttavia, dalle ricerche effettuate, non risulta di proprietà della [REDACTED].*

All'atto della vendita sarà ordinata la cancellazione di questa formalità

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI IVREA in data 29/09/2022

Registro Particolare 6462 Registro Generale 7800

Tribunale di Rimini (RN) del 05/08/2022 Rep 21/2022

NOTA: *L'iscrizione risulta gravante su tutti gli immobili di interesse e comprende anche il terreno in Valchiusella f. 1 part. 117 che, tuttavia, dalle ricerche effettuate, non risulta di proprietà della [REDACTED].*

All'atto della vendita sarà ordinata la cancellazione di questa formalità



6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Relativamente ai terreni si riporta nel seguito un breve estratto relativo ai Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), rimandando ai Certificati allegati alla presente Relazione per maggiori dettagli.

Terreni in Traversella sez. B

Foglio 1 particelle n.5-6-7-79-81-89-117-119-127-169-189-199-203-233-334-368 - Destinazione urbanistica "Zona a Parco Attrezzato" (sottolineature qui come nel seguito a cura della scrivente):

"E' un insieme di aree destinate all'uso del tempo libero e potrà essere moderatamente attrezzata. In tale zona saranno consentite attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, locali e servizi igienici, parcheggi marginali, attrezzature per il gioco dei bambini. Potranno essere previsti la riattivazione o l'apertura di nuovi sentieri, nonché di spazi attrezzati per il ristoro. La costruzione delle attrezzature spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione. Nelle more di attuazione delle previsioni del P.R.G.I. sono ammessi unicamente interventi di restauro, risanamento conservativo sugli edifici esistenti e di sistemazione e consolidamento del terreno."

Foglio 6 particelle n. 11-25-26-27-44-48-52-115-117-194-213 e Foglio 7 particelle n. 29-40-42 --
Destinazione urbanistica "Zona Per Attrezzature Turistico - Ricettive A.T.R.":

"Zona per attrezzature turistico-ricettive, tecnologiche ed impianti di risalita nel comprensorio sciistico indicato dal P.R.G.I. nei Comuni di Traversella, Trausella, Meugliano e Vico Canavese (ora Valchiusa). Aree destinate ad accogliere esclusivamente attrezzature turistico-ricettive e lo sviluppo di attività agricole tradizionali minori quale, ad esempio, l'apicoltura, (prevalentemente) tramite il recupero delle strutture edilizie esistenti nei nuclei e nelle case sparse. Gli interventi edilizi consentiti sono definiti all'art. 52 delle NTA vigenti."

Tutti i terreni sopra elencati sono sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.30/12/2023 n. 3267 e della L.R. 09/08/1989 n. 45 e smi.



Terreni in Valchiusa Sez. A (Vico Canavese)

Foglio 20 particelle n. 5-6-7-8-9-12 - Destinazione urbanistica "AN - Aree Agricole Normali art.33

NdA". Tutti i terreni risultano sottoposti ai seguenti vincoli:

- aree montane vincolate ex D.Lgs. 42/01 art. 142 comma 1 lett. D - art. 13.10;
- vincolo idrogeologico - art. 13.8 NdA;

Relativamente alla carta di sintesi, i terreni risultano così classificati:

- particelle n. 5-7-12: IIIa Settori interessati da dissesti gravitativi o torrentizi ad elevata acclività pot. instabili. Inidonei a ospitare nuovi insediamenti - art. 14.1.4;
- particelle n. 6-8-9-12: IIIb3 Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici inidonei a nuovi insediamenti - art. 14.1.5

Tutti i terreni di cui sopra non rientrano nel vincolo delle aree protette da incendi, ai sensi del decreto n. 322 del 30/08/1993 conv. in legge dal 31/10/1993.

Per quanto concerne i fabbricati rurali, a seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del comune di Traversella e dell'Unione Comuni Montani Valchiusella, sulla base di quanto esaminato non si riscontravano documenti relativi a titoli abilitativi dei fabbricati rurali.

7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILI E ALTRI PROCEDIMENTI IN CORSO

Tenuto conto che trattasi di terreni e fabbricati rurali le spese di gestione degli immobili non sono quantificabili in questa sede.

8 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Il valore di mercato è definito nella norma UNI 11612:2015 come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di*





marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione", in accordo con le altre definizioni di Letteratura (IVS, TecnoBorsa, Banca d'Italia, ecc).

In particolare, si evidenzia come la valutazione sia strettamente legata alla data in cui viene effettuata poiché i mercati e le loro condizioni possono variare sensibilmente con il passare del tempo e, pertanto, il valore stimato potrebbe risultare scorretto o inappropriato in un diverso momento temporale. Quanto sopra risulta ancor più vero nel caso di specie (vendita giudiziale), ove la valutazione del bene viene effettuata in data molto anticipata rispetto all'effettiva vendita del bene stesso. Si evidenzia inoltre come la vendita forzata differisca rispetto alla vendita in libero mercato anche per il fatto che il venditore è costretto a cedere l'immobile, il che la vendita avviene in condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato di cui sopra.

Tenuto conto della tipologia di immobili (terreni e fabbricati rurali in alta quota, non edificabili e non trasformabili, scarse condizioni manutentive dei fabbricati e scarsità di beni simili in zona, i beni sono raggiungibili solo a piedi e attraverso percorsi di elevato grado di intensità/difficoltà), si ritiene corretto procedere secondo il metodo comparativo monoparametrico come segue:

- terreni, stima di un valore unitario €/m² dato dalla media ponderata tra i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Torino dell'Agenzia del Territorio (aggiornamento più recente al 2021, Regione Agraria n. 02) e dei c.d. comparabili¹;
- fabbricati rurali, stima di un valore unitario €/m² dato dalla media ponderata tra i c.d. comparabili e i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Veniva inoltre effettuata anche un'indagine presso Agenzie Immobiliari locali, nonché Enti Pubblici e Coldiretti da cui emergeva uno scarso interesse per beni simili a quelli oggetto di valutazione e un prezzo unitario medio di mercato di circa €/mq 0,2 per i terreni ed €/mq 50,00 per i fabbricati rurali.

¹ Annunci di beni simili per caratteristiche e località e quello ottenuto dai borsini immobiliari.





A seguire una Tabella riassuntiva dei valori di mercato unitari stimati sulla base dei criteri sopra descritti.

Qualità terreno	Comparabili	Benchmark	VAM/valore [€/m ²]	Peso
pascolo cespugliato		terreno agricolo	0,06 ²	
pascolo		terreno agricolo	0,06	
prato		terreno agricolo	1,1	
seminativo		terreno agricolo	1,1	

Valore medio VAM		0,58	0,1
Comparabili terreni	terreno agricolo	1,08	0,1
Valore indagini mercato	terreno agricolo	0,2	0,8
Valore medio		0,32	

Comparabili fabbricati	fabbricato rurale	216,00	0,1
OMI Traversella	fabbricato rurale	440,00	0,1
OMI Vico Canavese	fabbricato rurale	400,00	0,1
Valore indagini mercato	fabbricato rurale	50,00	0,8
Valore medio Traversella		105,00	
Valore medio Vico C.se		101,00	

Sulla base di quanto sopra, si effettua la seguente valutazione dei beni in oggetto

BENI IN TRAVERSELLA sez. B (Valchiusa)					
Foglio	Particella	Qualità	Superficie [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore di mercato [€]
TERRENI					
1	5	Pascolo cespugliato	48.233	0,33	15.718,07
1	6	Prato	2.396	0,33	780,80
1	7	Prato	10.193	0,33	3.321,67
1	79	Prato	9.399	0,33	3.062,93
1	81	Prato	54.660	0,33	17.812,49

² Non è riportato nessun valore per pascolo cespugliato, pertanto si assume il valore del pascolo.





1	89	Prato	5.107	0,33	1.664,26
1	117	Pascolo	14.179	0	0
1	119	Prato	4.312	0,33	1.405,19
1	127	Prato	4.963	0,33	1.617,33
1	169	Prato	3.438	0,33	1.120,37
1	189	Prato	9.176	0,33	2.990,26
1	199	Pascolo	21.718	0,33	7.077,42
1	203	Prato	4.552	0,33	1.483,40
1	233	Prato	10.453	0,33	3.406,40
1	334	Prato	4.255	0,33	1.386,61
1	368	Prato	7.038	0,33	2.293,53
6	11	Prato	2.704	0,33	881,17
6	25	Prato	664	0,33	216,38
6	26	Pascolo cespugliato	2.554	0,33	832,29
6	27	Prato	2.820	0,33	918,98
6	44	Prato	1.643	0,33	535,42
6	48	Prato	57	0,33	18,58
6	52	Seminativo	138	0,33	44,97
6	194	Prato	72	0,33	23,46
7	29	Prato	251	0,33	81,80
7	40	Pascolo cespugliato	854	0,33	278,30
				Totale	€ 70.106,45
FABBRICATI RURALI					
6	115	Fabbricato Rurale	47	106	4.935,00
6	117	Fabbricato Rurale	61	106	6.405,00
6	213	Fabbricato Rurale	136	106	14.280,00
				Totale	€ 25.620,00

BENI IN Vico Canavese					
Foglio	Particella	Qualità	Sup. [m²]	Valore unitario [/m²]	Valore u.i. [€]
TERRENI					
20	12	Pascolo	618.043,0	0,33	201.406,57
				Totale	€ 201.406,57
FABBRICATI RURALI					
20	5	Fabbricato rurale	39	102	3.978,00
20	6	Fabbricato rurale	32	102	3.264,00
20	9	Fabbricato rurale	25	102	2.550,00
20	8	Fabbricato rurale	29	102	2.958,00
20	7	Fabbricato rurale	32	102	3.264,00
				Totale	€ 16.014,00





Ciò premesso, tenuto conto della scarsa appetibilità dei beni, del tipo di vendita senza garanzie, nonché del lasso di tempo che intercorre tra la presente valutazione e l'effettiva vendita degli immobili, si ritiene corretto applicare un coefficiente per incertezza della vendita pari al 15%, portando così agli effettivi valori in c.t. come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Valore di mercato	Valore vendita giudiale
			[m ²]	[€]	[€]
TERRENI IN TRAVERSELLA SEZ. B VALCHIUSELLA					
1	5	Pascolo cespugliato	48.233	15.718,07	13.360,36
1	6	Prato	2.396	780,80	663,68
1	7	Prato	10.193	3.321,67	2.823,42
1	79	Prato	9.399	3.062,93	2.603,49
1	81	Prato	54.660	17.812,49	15.140,61
1	89	Prato	5.107	1.664,26	1.414,62
1	117	Pascolo	14.179	0	0
1	119	Prato	4.312	1.405,19	1.194,41
1	127	Prato	4.963	1.617,33	1.374,73
1	169	Prato	3.438	1.120,37	952,31
1	189	Prato	9.176	2.990,26	2.541,72
1	199	Pascolo	21.718	7.077,42	6.015,80
1	203	Prato	4.552	1.483,40	1.260,89
1	233	Prato	10.453	3.406,40	2.895,44
1	334	Prato	4.255	1.386,61	1.178,62
1	368	Prato	7.038	2.293,53	1.949,50
6	11	Prato	2.704	881,17	749,00
6	25	Prato	664	216,38	183,93
6	26	Pascolo cespugliato	2.554	832,29	707,45
6	27	Prato	2.820	918,98	781,13
6	44	Prato	1.643	535,42	455,10
6	48	Prato	57	18,58	15,79
6	52	Seminativo	138	44,97	38,23
6	194	Prato	72	23,46	19,94
7	29	Prato	251	81,80	69,53
7	40	Pascolo cespugliato	854	278,30	236,55
7	42	Pascolo cespugliato	3.481	1.134,38	964,22
Stima terreni in Traversella					€ 59.590,48
FABBRICATI RURALI IN TRAVERSELLA SEZ. B VALCHIUSELLA					



6	115	Fabbricato Rurale	47	4.982,00	4.234,70
6	117	Fabbricato Rurale	61	6.466,00	5.496,10
6	213	Fabbricato Rurale	136	14.416,00	12.253,60
Stima fabbricati rurali in Traversella					€ 21.984,40
TERRENI IN TRAVERSELLA SEZ. B VALCHIUSELLA					
20	12	Pascolo	39	12,71	171.195,59
Stima terreni in Vico Canavese					€171.195,59
FABBRICATI RURALI IN TRAVERSELLA SEZ. B VALCHIUSELLA					
20	5	Fabbricato rurale	39	3.978,00	3.381,30
20	6	Fabbricato rurale	32	3.264,00	2.774,40
20	9	Fabbricato rurale	25	2.550,00	2.167,50
20	8	Fabbricato rurale	29	2.958,00	2.514,30
20	7	Fabbricato rurale	32	3.264,00	2.774,40
Stima fabbricati rurali in Vico Canavese					€ 13.611,90



Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente Relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con ossequio.

Torino, 02 febbraio 2024

Il Professionista incaricato



ing. Caterina L.E. BRUNO



Allegati:

Allegato 01 - Catasto

Allegato 02 - Conservatoria

Allegato 03 - Comune

