

INGEGNERE
GATTO NINO
C.so Genova 98.
27029 Vigevano (PV)

VALUTAZIONE BENE IMMOBILE-

TRIBUNALE DI PAVIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Liquidazione Giudiziale

Liquidatore della procedura

Dott. Gino Mario Socci

INGEGNERE NINO GATTO
27029Vigevano (PV) C.so Genova n. 98 – tel. 388.7898228
E-mail gatto.nino@alice.it partita iva 01856890189 –
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia n. B 50

STIMA TERRENI ED UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE
COMUNE DI PIODE(VC)
-Formazione di n° 3Lotti -

Vigevano , 26 Settembre 2024



Immobilie in oggetto di perizia per la sola Nuda proprietà

1. OGGETTO DELLA STIMA:

1.1 - Nuda proprietà della quota pari a 1000/1000, riferita a due beni immobili siti in Piode (VC) Frazione Pie meggiana, consistente in due appartamenti posti al piano primo, piano secondo e piano terra adibito a cantina, in edificio indipendente con prevalenza d'uso residenziale.

Il fabbricato in esame risulta libero su tre lati, il solo accesso pedonale al fabbricato avviene tramite vicolo pedonabile insistente all' interno del borgo Pie meggiana. La viabilità veicolare è interrotta a circa 100 m dal fabbricato per le ridotte dimensioni dei vicoli.

Complessivamente l'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione e considerato la zona montana risulta fornito delle caratteristiche igienico-sanitarie. L'edificio si trova nel centro edificato della frazione Pie meggiana del comune di Piode .

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vercelli , i beni immobili di cui in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Piode - VC- con i seguenti numeri identificativi:

Appartamento - fg. 6 mapp. 302 sub 2 piano T-1, Cat. A/3, cl.U, vani 4 Sup.
Cat. mq. 72 R.C. Euro 258,23 (Di seguito Lotto 1)

Appartamento - fg. 6 mapp. 302 sub 3 piano T-2, Cat. A/3, cl.U, vani 4 Sup.
Cat. mq. 70 R.C. Euro 258,23 (Di seguito Lotto 2)

Coerenze dell' edificio in cui insistono gli appartamenti : Nord edificio in aderenza mappale 302, Est vicolo pedonale , Sud vicolo pedonale , ovest vicolo pedonale.



Terreno oggetto di perizia per la quota di 1/2

1.2- Quota di $\frac{1}{2}$ di terreni agricoli prevalentemente boscati vincolati ai sensi del decreto legislativo 45/2004 art 142, area boscata e area ad uso civico/Pascolo , zona geologica 3A.

Presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Vercelli , i beni immobili di cui in oggetto risultano censiti al N.C.T. del Comune di Piode - VC- con i seguenti numeri identificativi:

Terreno - fg. 11 mapp. 40, Bosco Misto cl.2, Superficie mq 25 , R.D € 0,03 R.A € 0,01

Terreno - fg. 11 mapp. 44, Bosco Misto cl.2, Superficie mq 5.560 R.D € 7,18 R.A € 1,72

Terreno - fg.11 mapp. 43, Bosco Misto cl.2, Superficie mq 1.170 R.D € 1,51 R.A € 0,36

Coerenze : Nord terreni di terzi, Est altro foglio catastale , Sud rio Orlaccio , ovest terreno di terzi .

Le unità immobiliari sopra descritte risultano divisibili, si ritiene opportuno formare tre lotti separati per meglio descrivere e stimare le proprietà in oggetto.

Lotto 1

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- 2.1 TIPOLOGIA E MORFOLOGIA: la proprietà immobiliare descritta al punto1 è ricompresa in un fabbricato del tipo rurale di tre piani fuori terra, ed ristrutturato nel 1990.
- 2.2 CONSISTENZA DELL' IMMOBILE: l'appartamento di tre locali oltre servizi è composto da una cucina, due camere, un disimpegno, un bagno, al piano Primo/ rialzato, cantina al piano terra il cui accesso avviene transitando sul subalterno 3 "lotto2" attualmente stessa proprietà . (si precisa che per accedere all'appartamento del subalterno 3 "lotto2" bisogna transitare rispettivamente da disimpegno comune/vano scala censito al sub2 "lotto1", che attualmente risulta della stessa proprietà) .
- 2.3 La copertura dei locali residenziali è costituita da una soletta orizzontale posta ad un'altezza di mt. 2,10 dal pavimento, invece il locale al piano terra ha un'altezza di mt. 2,30 dal pavimento, L'appartamento ha superficie lorda

pari a mq. 65,28 circa e la superficie del locale cantina posto al piano terra è di mq. 32,98 con altezza interna pari a mt. 2,30 circa.

- 2.4 GRADO DI FINITURA E VETUSTA alla data del sopralluogo : Complessivamente l'edificio è l'unità abitativa di si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione, nel dettaglio l'appartamento risulta abitabile con tutti gli impianti funzionanti, si rileva la predisposizione dei terminali di riscaldamento quali termosifoni , attualmente i locali risultano riscaldati da stufa a legna posta in cucina, l'impianto elettrico risulta risalente alla ristrutturazione dell'edificio, i serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane oscuranti in legno, i pavimenti in ceramica . Il locale cantinato risulta a in pessimo stato di conservazione, con pavimentazione in battuto di cemento e beola, gli intonaci presentano danni derivanti da risalita di umidità .
- 2.5 LOCALIZZAZIONE : Il fabbricato, qui descritto, si trova nella frazione/borgo di Piè Meggiana, ricadente nel territorio Comune di Piode , caratterizzato dalla presenza di edifici tipicamente rurali con viabilità prettamente pedonale , gli edifici del borgo sono prevalentemente destinate all'utilizzo residenziale e turistico, asservito dalle principali urbanizzazioni e servizi comunali con scarsa presenza di attività commerciali nelle vicinanze , inoltre risulta carente di spazi per posteggi pubblici. La via Piè di Meggiana è una strada di dimensioni ridotte percorribile solo a piedi con traffico veicolare assente . Il tessuto urbano del tipo rurale di questa zona si è formato in seguito alle singole iniziative immobiliari che si sono nel tempo succedute,

attuata da diversi soggetti privati, senza una puntuale pianificazione urbanistica coordinata.

2.6 SERVIZI : nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono pochi servizi alla persona , risultano solo esercizi di vicinato quali: alimentari , tabacchi , posta , ristoranti , di grado (sufficiente).

2.7 Dimensioni e caratteristiche:

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiugliata	Esposizione	Condizioni
<u>Piano Primo</u>					
Appartamento	58.9	1	58.9	Su 3 lati	Sufficienti
Ingresso-scala	6.38	0.5	3.19	Ovest	Sufficienti
Balcone	0.7	0.3	0.21	Est	Sufficienti
<u>Piano Terra</u>					
Cantina	32.98	0.3	9.89	Est	Scarsa
Totale	98.96		72.19		

CARATTERISTICHE, stato generale Sufficiente:

- a) La struttura portante in Sasso Valsesiano.
- La tamponatura interne in tavolati leggeri .
 - I serramenti in legno a vetri singoli , con persiane chiuse in legno .
 - Pavimentazione in ceramica
 - Le finiture esterne e interne sono discrete non necessitano di manutenzione nell'immediato
 - L'immobile si presenta in condizioni abitabile.
- b) Gli impianti tecnologici, presenti sono i seguenti:
- Riscaldamento autonomo con stufa a legna predisposizione per termosifoni.
 - Impianto acqua calda sanitaria con boiler elettrico.
 - Impianto elettrico funzionante di vecchia generazione.
 - Bagni con rivestimento in ceramica funzionanti.
- c) Area esterna: nessuna

- STATO DI POSSESSO :

- 2.8 Come risulta da atto notorio del 14 Aprile 1999 stipulato dal dott. Luigi Acquaviva con numero di repertorio 21.243 , raccolta 4.625, registrato in Borgosesia il 27/04/1999 al n° 337 mod IV. L'immobile risulta assegnato per la quota del 1000/1000 della sola Nuda Proprietà al sig. **XXXXXX XXXXXX**, e per la quota del 1000/1000 del solo usufrutto alla sig. **XXXXXX XXXXXX**, (quota di usufrutto estranea al procedimento).
- 2.9 Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza della Sig. **XXXXXX XXXXXX** tutti i locali all'interno dell'abitazione erano completamente arredati da elementi ed effetti personali.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

- 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
- 3.1.1 Presenza di quota intera di Usufrutto a favore di terzi.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 3.1.3 Altre limitazioni d'uso: servitù non trascritte di transito a favore e contro

4 CONFORMITA' CATASTALE :

- 4.1 Conformità catastale - edilizia: conforme allo stato dei luoghi, difforme al progetto assentito
- In seguito al sopralluogo effettuato in loco, esaminata la scheda catastale del Fg 6 mappale 302 sub 2 , realizzata in data 18/11/19, che rappresentano

graficamente l'abitazione ed il locale cantinato qui descritto, lo scrivente non ha riscontrato alcuna difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente nella scheda catastale e lo stato dei luoghi, ma si riscontra difformità della posizione dei tavolati rispetto al progetto assentito ,

5 CONFORMITA' URBANISTICA: Diforme

5.1.1 Dall'accesso agli atti espletato presso l'ufficio Comunale di Piode si é potuto constatare che l'immobile risulta difforme ai progetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Piode.

Precisamente l'appartamento sito al piano rialzato /primo , presenta difformità interne quali diversa posizione dei Tavolati e murature portanti interne (si presume errata rappresentazione grafica).

Le opere sono state autorizzato con concessione edilizia n.11/91 in data 05 Dicembre 1991

Agli atti risulta dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 19 Settembre 1991 antecedente all' ultima variante edilizia .

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6.1 Spese ordinarie annue non corrisposte: nessuna poiché non presenti spese condominiali

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

7.1 **XXXXXX XXXXXX**, nato a **XXXXXX XXXXXX**, c.f.: **XXXXXX XXXXXX**, titolare dell'intera quota di NUDA PROPRIETA', pervenuto con atto notorio di divisione

stipulato in Borgosesia in data 14 Aprile 1999 da dottor Acquaviva , repertorio n. 21.243 Raccolta 4625 .

Provenienza per successione legittima del genitore **XXXXXX XXXXXX**

deceduto in data 4 gennaio 1998 (Dichiarazione di successione registrata a Borgosesia al n 66 Vol 561)

8 CRITERI E METODI DI STIMA

Per quanto concerne gli immobili ci sono diversi fattori che determinano ed influenzano il valore dei beni da stimare in generale e sono:

- L'ubicazione
- Esposizione
- Grado di finitura e lo stato di buona conservazione e manutenzione
- Grado di vetustà
- Dimensioni, superficie lorda e netta
- Struttura e tipo di materiale utilizzato
- Caratteristiche estetiche
- Altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I criteri di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato sono:

- Costo di costruzione.
- Stima di comparazione con prezzi di mercato.
- Stima di Capitalizzazione (capitalizzazione del reddito).
- Valore di trasformazione.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra scarso interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le caratteristiche interne utilizzate per la rifinitura dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione

del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, oltre all'effettiva destinazione ad uso ammessa nei locali stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

Da tabelle Omi provincia Vercelli , Comune Piode - zona Codice zona B1 - Microzona 1 - Abitazione di tipo economico

Valore di riferimento Valore minimo per abitazioni di tipo economico

Piano	Descrizione	Mq. Sup Raggiagliata	Valore mq	coeff. Rid. vetustà	Valore tot	Stato
P. -1	Abitazione	62,30	830.00 €	0.90	46.538,10	Sufficienti
P. T	Locale accessorio / cantina	9.89	830.00 €	0.70	5.746,09	Scarse
		72.19			52.284,19	

9.1 DEPREZZAMENTO AL VALORE DELLA SOLA NUDA PROPRIETA':

Determinazione Valore della sola Nuda proprietà

Fascia età Usufruttuario da 83 a 86 anni

Percentuale Valore Nuda proprietà 83,50%

Determinazione valore nuda proprietà

Piano	Descrizione	Valore totale immobile	Percentuale nuda proprietà		Valore sola nuda proprietà	Totale
			%			
P. T- P.1	Immobile mapp . 302 sub 2	52.284,19	83.50		43.657,30	43.657,30
					Totale	43.657,30

9.2 ADEGUAMENTO CORREZIONE DI STIMA :

Riduzione del valore per regolarizzazione pratiche edilizie

Intervento	Costo stimato
Aggiornamento pratiche edilizie	1.500.00 €
Totale costi	1.500.00 €

9.3 DETERMINAZIONE VALORE CON DETRAZIONI

Riduzione per interventi :

Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche:

Valore nuda proprietà = (43.657,30 – 1.500,00) = € 42.157,30

9.4 ADEGUAMENTO CORREZIONE DI STIMA:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo:

42.157,30 x 0,90 = 37.941,57 € arrotondamento € **37.900,00**

TOTALE PROBABILE VALORE di MERCATO

Residenziale con accessori =	Euro37.900,00
TOTALE	<u>Euro37.900,00</u>

TOTALE VALORE **€ 37.900,00**
(euro Trentasettemilanovecento/00)

9.5 **PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE :**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo base d'asta Lotto 1 **€ 37.900,00** (euro Trentasettemilanovecento/00)

Lotto 2

10 Descrizione lotto 2

- 10.1 TIPOLOGIA E MORFOLOGIA: la proprietà immobiliare descritta al punto 1 è ricompresa in un fabbricato del tipo rurale di tre piani fuori terra, ed ristrutturato nel 1990.
- 10.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: l'appartamento di tre locali oltre servizi è composto da una cucina, due camere, un disimpegno, un bagno, balcone al piano secondo, cantina al piano terra, per accedere alla appartamento lotto 2 , attualmente bisogna transitare da disimpegno comune/vano scala censito al sub2 , "Lotto 1" che attualmente risulta della stessa proprietà . (si precisa che il Lotto 1 per accedere alla propria cantina deve transitare su cantina del lotto 2" attualmente stessa proprietà) .

10.3 La copertura dei locali residenziali è costituita da copertura inclinata in legno, posta ad un'altezza media di mt. 2,50 dal pavimento, invece il locale al piano terra ha un'altezza di mt. 2,30 dal pavimento, L'appartamento ha superficie lorda pari a mq. 65,28 circa più balcone di mq. 6,84 circa , la superficie del locale cantina posto al piano terra è di mq. 27,20 con altezza interna pari a mt. 2,30 circa.

10.4 GRADO DI FINITURA E VETUSTA alla data del sopralluogo : Complessivamente l'edificio è l'unità abitativa di si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione, nel dettaglio l'appartamento risulta abitabile con tutti gli impianti funzionanti, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas posta nel locale cantinato gli elementi radianti sono del tipo termosifoni in ghisa; l'impianto elettrico risulta risalente alla ristrutturazione dell'edificio, i serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane oscuranti in legno, i pavimenti in ceramica .

Il locale cantinato risulta a in pessimo stato di conservazione, con pavimentazione in battuto di cemento e beola, gli intonaci presentano danni derivanti da risalita di umidità .

10.5 LOCALIZZAZIONE : Il fabbricato, qui descritto, si trova nella frazione/borgo di Piè Meggiana, ricadente nel territorio Comune di Piode , caratterizzato dalla presenza di edifici tipicamente rurali con viabilità prettamente pedonale , gli edifici del borgo sono prevalentemente destinate all'utilizzo residenziale e turistico, asservito dalle principali urbanizzazioni e servizi

comunali con scarsa presenza di attività commerciali nelle vicinanze , inoltre risulta carente di spazi per posteggi pubblici. La via Piè Meggiana è una strada di dimensioni ridotte percorribile solo a piedi con traffico veicolare assente . Il tessuto urbano del tipo rurale di questa zona si è formato in seguito alle singole iniziative immobiliari che si sono nel tempo succedute, attuate da diversi soggetti privati, senza una puntuale pianificazione urbanistica coordinata.

10.6 SERVIZI : nelle vicinanze della costruzione descritta, ci sono pochi servizi alla persona , risultano solo esercizi di vicinato quali: alimentari , tabacchi , posta , ristoranti , di grado (sufficiente).

10.7 Dimensioni e caratteristiche :

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni
<u>Piano Secondo</u>					
Appartamento	65.28	1	65.28	Su 3 lati	Sufficienti
Balcone	6.84	0.3	2.05	Est	Sufficienti
<u>Piano Terra</u>					
Cantina	27.20	0.3	8.16	Est	Scarsa
Totale	99.32		75.49		

CARATTERISTICHE, stato generale Sufficiente:

- a) La struttura portante in Sasso Valsesiano.
- La tamponatura interne in tavolati leggeri .
- I serramenti in legno a vetri singoli , con persiane chiuse in legno .
- Pavimentazione in ceramica

- Le finiture esterne e interne sono discrete non necessitano di manutenzione nell'immediato
- L'immobile si presenta in condizioni abitabile.

b) Gli impianti tecnologici, presenti sono i seguenti:

- Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni.
- Impianto acqua calda sanitaria.
- Impianto elettrico funzionante di vecchia generazione.
- Bagni con rivestimento in ceramica funzionanti.

c) Area esterna:- nessuna

- STATO DI POSSESSO :

10.8 Come risulta da atto notorio del 14 Aprile 1999 stipulato dal dott. Luigi Acquaviva con numero di repertorio 21.243 , raccolta 4.625, registrato in Borgosesia il 27/04/1999 al n° 337 mod IV. L'immobile risulta assegnato per la quota del 1000/1000 della sola Nuda Proprietà al sig. **XXXXXX XXXXXX** , e per la quota del 1000/1000 del solo usufrutto alla sig. **XXXXXX XXXXXX**, (quota di usufrutto estranea al procedimento).

10.9 Al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza della Sig. **XXXXXX XXXXXX** tutti i locali all'interno dell'abitazione erano completamente arredati da elementi ed effetti personali.

11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

11.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

11.2 Presenza di quota intera di Usufrutto a favore di terzi.

11.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

11.4 Altre limitazioni d'uso: servitù non trascritte di transito a favore e contro

12 CONFORMITA' CATASTALE :

12.1 Conformità catastale - edilizia: conforme allo stato dei luoghi, difforme al progetto assentito

In seguito al sopralluogo effettuato in loco, esaminata la scheda catastale del Fg 6 mappale 302 sub 3 , realizzata in data 18/11/19, che rappresentano graficamente l'abitazione ed il locale cantinato qui descritta, lo scrivente ha constatato corrispondenza fra scheda catastale e stato dei luoghi , riscontrando difformità da quanto graficamente indicato dal progetto assentito .

13. Conformità urbanistica: Difforme

Dall'accesso agli atti espletato presso l'ufficio Comunale di Piode si é potuto constatare che l'immobile risulta difforme ai progetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Piode.

Precisamente l'appartamento sito al piano Secondo presenta difformità interne quali diversa posizione dei tavolati e murature portanti interne, sia al piano secondo che cantinato (si presume errata rappresentazione grafica).

Le opere sono state autorizzato con concessione edilizia n.11/91 in data 05 Dicembre 1991

Agli atti risulta dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 19 Settembre 1991 antecedente all' ultima variante edilizia .

14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue non corrisposte: Nessuna

15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

15.1 **XXXXXX XXXXXX** , nato **XXXXXX XXXXXX**, c.f.: **XXXXXX XXXXXX** H, titolare dell'intera quota di NUDA PROPRIETA', pervenuto con atto notorio di divisione stipulato in Borgosesia in data 14 Aprile 1999 da dottor Acquaviva , repertorio n. 21.243 Raccolta 4625 .

15.2 Provenienza : per successione legittima del genitore **XXXXXX XXXXXX** deceduto in data 4 gennaio 1998 (Dichiarazione di successione registrata a Borgosesia al n 66 Vol 561)

16 CRITERI E METODI DI STIMA

Per quanto concerne gli immobili ci sono diversi fattori che determinano ed influenzano il valore dei beni da stimare in generale e sono:

- L'ubicazione
- Esposizione
- Grado di finitura e lo stato di buona conservazione e manutenzione
- Grado di vetustà
- Dimensioni, superficie lorda e netta
- Struttura e tipo di materiale utilizzato
- Caratteristiche estetiche
- Altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I criteri di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato sono:

- Costo di costruzione.
- Stima di comparazione con prezzi di mercato.
- Stima di Capitalizzazione (capitalizzazione del reddito).
- Valore di trasformazione.

17 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra scarso interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le caratteristiche interne utilizzate per la rifinitura dei locali. La metodologia applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati della superficie dei locali che compongono l'unità immobiliare qui descritta, oltre all'effettiva destinazione ad uso ammessa nei locali stessi. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

Da tabelle Omi provincia Vercelli , Comune Piode - zona Codice zona B1 - Microzona 1 - Abitazione di tipo economico

Valore di riferimento Valore minimo per abitazioni di tipo economico

Piano	Descrizione	mq	Valore mq	coeff. Rid.	Valore tot	Stato
P. - 2	Abitazione	67.33	830.00 €	0.90	50.295.51	Sufficienti
P. T	Locale accessorio / cantina	8.16	830.00 €	0.70	4.740.96	Scarse
		75.49			55.036.47	

17.1 DEPREZZAMENTO AL VALORE DELLA SOLA NUDA PROPRIETA':

Determinazione Valore della sola Nuda proprietà

Fascia età Usufruttuario da 83 a 86 anni

Percentuale Valore Nuda proprietà 83,50%

Determinazione valore nuda proprietà

Piano	Descrizione	Valore totale immobile	Percentuale nuda proprietà		Valore sola nuda proprietà	Totale
			%			
P. 2- P.1	Immobile mapp 302 sub 3	55.036.47	83.50%		45.955.45	45.955.45
					Totale	45.955.45

17.2 ADEGUAMENTO CORREZIONE DI STIMA:

Riduzione del valore per regolarizzazione pratiche edilizie

Intervento	Costo stimato
Aggiornamento pratiche edilizie	1.500.00 €
Totale costi	1.500.00 €

17.3 DETERMINAZIONE VALORE CON DETRAZIONI

Riduzione per interventi :

Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche:

Valore nuda proprietà = (45.955,45 – 1.500,00) = € 44.455,45

TOTALE PROBABILE VALORE di MERCATO

Residenziale con accessori = Euro 44.455,45

TOTALE Euro 44.455,45

TOTALE VALORE € 44.455,45 (euro Quarantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/45)

17.4 ADEGUAMENTO CORREZIONE DI STIMA:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo:

$44.455,45 \times 0,90 = 40.009,90 \text{ €}$ arrotondamento **€ 40.000,00**

Arrotondamento:

TOTALE VALORE di MERCATO

€40.000,00

(euro Quarantamila/00)

17.5 **PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE :**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo base d'asta Lotto 2

€ 40.000,00

(euro Quarantamila/00)

Lotto 3

18 Descrizione lotto 3

18.1 TIPOLOGIA E MORFOLOGIA: Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà immobiliare descritta al punto 1.2 , consistente in terreni siti in Piode (VC) .

19 CONSISTENZA DEI TERRENI :

- Quota di $\frac{1}{2}$ di terreni agricoli prevalentemente boscati vincolati ai sensi del decreto legislativo 45/2004 art 142, area boscata e area ad uso civico/Pascolo , zona geologica 3A.

Presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Vercelli , i beni immobili di cui si tratta risultano censiti al N.C.T. del Comune di Piode - VC- con i seguenti numeri identificativi:

Terreno - fg. 11 mapp. 40, Bosco Misto cl.2, Superficie mq 25 , R.D € 0,03

R.A € 0,01

Terreno - fg. 11 mapp. 44, Bosco Misto cl.2, Superficie mq 5.560 R.D €

7,18 R.A €1,72

Terreno - fg.11 mapp. 43, Bosco Misto cl.2, Superficie mq 1.170 R.D €

1,51 R.A € 0,36

Coerenze : Nord terreni di terzi, Est altro foglio catastale , Sud rio

Orlaccio , ovest terreno di terzi .

19 LOCALIZZAZIONE : I terreni non materializzati da confini risultano di difficile

localizzazione poiché siti in alpeggio e raggiungibili mediante sentieri montani.

19.1 SERVIZI : Nessuno

- STATO DI POSSESSO :

19.2 Come risulta da atto notorio del 14 Aprile 1999 stipulato dal dott. Luigi

Acquaviva con numero di repertorio 21.243 , raccolta 4.625, registrato in

Borgosesia il 27/04/1999 al n° 337 mod IV. I terreni risultano assegnati per

la quota di $\frac{1}{2}$ al sig. **XXXXXX XXXXXX** , e per la quota di $\frac{1}{2}$ **XXXXXX**

XXXXXX, (quest'ultima estranea al procedimento).

20 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

terreni agricoli prevalentemente boscati vincolati ai sensi del decreto

legislativo 45/2004 art 142, area boscata e area ad uso civico/Pascolo ,

zona geologica 3A.

Presenza di quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ a favore di terzi.

21 CONFORMITA' CATASTALE : Conforme

22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

22.1 **XXXXXX XXXXXX** , nato a **XXXXXX XXXXXX** 8, c.f.: **XXXXXX XXXXXX** , titolare per la quota di $\frac{1}{2}$ ', pervenuto con atto notorio di divisione stipulato in Borgosesia in data 14 Aprile 1999 da dottor Acquaviva , repertorio n. 21.243 Raccolta 4625 .

Provenienza per successione legittima del genitore **XXXXXX XXXXXX** deceduto in data 4 gennaio 1998 (Dichiarazione di successione registrata a Borgosesia al n 66 Vol 561)

23 CRITERI E METODI DI STIMA

Per quanto concerne gli immobili ci sono diversi fattori che determinano ed influenzano il valore dei beni da stimare in generale e sono:

- L'ubicazione
- Esposizione
- Grado di conservazione manutenzione
- Dimensioni, superficie
- Caratteristiche estetiche
- Altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

24 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.

Il bene immobile di cui si tratta riscontra scarso interesse sia per la sua ubicazione, sia per la consistenza che per le caratteristiche. La metodologia

applicata per la formulazione del valore di questa proprietà è quella sintetica comparativa, parametrica, in considerazione del valore dei prezzi medi degli immobili della zona, riferito agli immobili con simili caratteristiche e di uguale tipologia. La valutazione è fatta prendendo come parametro di riferimento i metri quadrati, oltre all'effettiva destinazione ad uso. Il valore espresso può essere considerato il "più probabile" sulla base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in aumento o in diminuzione.

Riferimento - Valori medi terreni agricoli Provincia Vercelli – dato : Agenzia delle Entrate Valore= €/Ha 4.038,0

Tipologia catastale	Identificazione	mq	Vaore mq	Valore tot	Quota proprietà	Valore quota
Bosco misto	Fg 11 Mappale 40	25,00	0.40 €	10.00 €	50%	5,00
Bosco misto	Fg 11 Mappale 44	5.560,00	0.40 €	2.224,00 €	50%	1.112,00
Bosco misto	Fg 11 Mappale 42	1.170,00	0.40 €	468,00 €	50%	234,00
		6.755,00		2.702,00 €		1.351,00

25 ADEGUAMENTO CORREZIONE DI STIMA:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi non rilevati al momento del sopralluogo:

$$1.351,00 \times 0,90 = 1.215,90 \text{ € arrotondamento } \mathbf{\text{€1.215,00}}$$

TOTALE PROBABILE VALORE di MERCATO

Terreni agricoli/pascolo quota di ½ = Euro 1.215,00
TOTALE Euro 1.215,00

TOTALE VALORE **€ 1.215,00** (euro Milleduecentoquindici/00)

26 PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE :

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo base d'asta Lotto 3€ 1.215,00(euro Milleduecentoquindici/00)

27 RIEPILOGO VALORI LOTTI:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

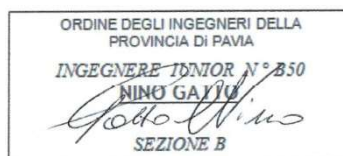
Prezzo base d'asta Lotto 1 € 37.900,00(euro Trentasettemilanovecento/00)

Prezzo base d'asta Lotto 2 € 40.000,00 (euro Quarantamila/00)

Prezzo base d'asta Lotto 3€ 1.215,00(euro Milleduecentoquindici/00)

Vigevano li 26/09/2024

Il tecnico incaricato



Ing. Gatto Nino