

TRIBUNALE di VERCELLI

R.G. n. 3227/2023

RELAZIONE DI STIMA

*Ricorrente Avvocato Christian Greco, quale curatore dell'eredità giacente di
Franco Marcon*

Giudice Presidente Dr.ssa Michela TAMAGNONE

C.T.U Geom. Fausto DANESI

In data 8 gennaio 2024, in seguito all'istanza depositata dal Curatore
dell'eredità giacente Avv. Christian Greco, lo scrivente veniva nominato perito
stimatore del patrimonio immobiliare in capo al *deujus* Franco Marcon.

In particolare, veniva posto mandato finalizzato all'esperimento dell'incarico
mediante:

*a) Indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di
identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e il valore
dell'immobile depositando perizia;*

b) Produrre il certificato storico ventennale catastale;

c) Produrre l'estratto di mappa censuaria;

*d) Produrre i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e
annotazioni, relative agli ultimi 20 anni;*

e) Produrre copia autentica della planimetria dell'NCEU;

*f) Produrre in certificato attestante l'ultimo valore definito ai fini
dell'imposta sui trasferimenti, o, occorrendo, perizia di stima del valore
iniziale e finale ai fini della dichiarazione Invim.*

In funzione del mandato sopra riportato, il sottoscritto ha provveduto al

sopralluogo presso gli immobili in capo al *de cujus* per i rilievi di rito.

Premessa

Alla luce dell'impossibilità di accedere agli immobili, in assenza di chiavi che permettessero il normale accesso, in seguito ad istanza del curatore dell'eredità giacente, in data 26/02/2024 veniva autorizzato l'accesso forzoso mediante l'intervento della ditta Ferramenta "La Più" di Vercelli, che forzava e sostituiva il nottolino della porta di accesso principale al piano terreno e consentiva l'accesso all'immobile.

Gli immobili individuati, attualmente risultanti in capo al signor Franco Marcon, ora all'eredità Giacente di Marcon Franco, risultano essere i seguenti:

Comune di **Aramengo (AT)**, **Borgata Valore snc** (sull'immobile è apposto il numero civico 137):

- *Unità adibita ad abitazione, distinta al Foglio 1, Mappale 78, Subalterno 1;*
- *Terreno, destinazione catastale a "Prato", distinto al Foglio 1, Mappale 506, Subalterno -, di 1130 m²;*

Individuazione

Il bene oggetto di stima è ubicato in edificio di antica formazione, ubicato in una zona rurale lontana da altri centri abitati (il territorio Comunale di Aramengo è composto, oltre dal nucleo principale, da una ragguardevole numero di borgate (frazioni) sparse sul territorio comunale e servite da viabilità secondarie, normalmente strade strette e poco fruibili e, come nel caso de quo, da una strada che termina in corrispondenza degli edifici e prosegue, per un breve ulteriore tratto, come strada bianca.

Il fabbricato è composto da più unità abitative, tutte terra-cielo, tra loro

	contigue, disimpegnate da un'area cortilizia antistante priva di delimitazioni	
	(distinta al catasto terreni, al foglio 1 mappale 82, qualità Corte, priva di	
	intestati).	
	Ogni unità occupa un singolo mappale, il 78 nel nostro caso, costituito sia	
	dall'immobile che da una porzione di area scoperta sul retro.	
	L'edificio è disposto su due livelli fuori terra ed è privo di interrato.	
	L'accesso avviene dall'area di corte al civico 137. L'unità è priva di accesso	
	carraio all'area retrostante.	
	Il terreno (distinto al foglio 1, mappale 506) è situato oltre la corte, dirimpetto	
	all'abitazione, ed è costituito da un appezzamento parzialmente piantumato,	
	ormai in stato incolto, parzialmente scosceso e di non facile accessibilità.	
	Dall'esame del PRGC, risulta privo di qualsivoglia destinazione urbanistica.	
	<u>Individuazione catastale</u>	
	Le due unità oggetto di stima sono così contraddistinte:	
	• Porzione abitativa, Foglio 1, Mappale 78, Subalterno 1, categoria A/4,	
	classe 2, vani 7,0, rendita € 220,53, Borgata Valore snc (nella realtà il	
	civico è il 137), Piano T e 1. L'ultima planimetria in atti raffigura l'unità	
	in modo fedele, lo stesso può essere ritenuto, dal punto di vista	
	catastale, regolare.	
	• Terreno, Foglio 1, Mappale 506, qualità Prato, classe 3,	
	11 are e 30 centiare (1130 m²), reddito dominicale € 0,88, reddito	
	agrario € 2,	
	<u>Urbanistica</u>	
	Edificio di più antica edificazione, per la quale non si sono rinvenute pratiche	
	edilizie antecedenti il 1985.	
		3

	L'istanza di accesso atti ha prodotto un'unica pratica edilizia, la Concessione	
	Gratuita per Opere Edilizia, rilasciata per "risanamento igienico edilizio" al n.	
	1799/83 di protocollo, rilasciata al n. 20 del 22/03/1985. Nel fascicolo si sono	
	rinvenuti, altresì la denuncia di inizio lavori, previsti per il 17/05/1985,	
	depositata presso gli uffici comunali il 16/05/1985 (senza protocollo) e la	
	denuncia di ultimazione dei lavori in data 08/08/1986, depositata il 29/12/1986	
	al protocollo 2092.	
	I lavori hanno previsto modifiche distributive interne ed il rifacimento dei solai	
	posti a quote differenti rispetto agli originari orizzontamenti. Parimenti,	
	innalzamento del fabbricato ha visto realizzare una nuova copertura con quote	
	di imposta maggiori.	
	Il raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto ha palesato le seguenti criticità:	
	• Geometrie leggermente differenti, lievi traslazioni delle tramezze (da	
	ritenersi nelle tolleranze realizzativo) sia al piano terreno che al piano	
	primo. Vi sono alcune pareti in lievi fuori quadro, raffigurate nel progetto	
	in quadro;	
	• Il bagno al piano terreno dovrebbe avere un antibagno, come	
	correttamente indicato nella tavola progettuale, giacchè prospiciente un	
	locale giorno (la cucina), che nella realtà dei fatti non è stato realizzato;	
	• Difformità delle quote di interpiano, in particolare il progetto indica una	
	quota di 2,80, nella realtà è di poco superiore ai 2,50.	
	Trattandosi di opere in lieve difformità da quanto assentito, per potere	
	dichiarare la legittimità dello stesso, sarebbe necessario ed opportuno	
	procedere con un deposito di uno stato legittimo presso l'ufficio tecnico	
	comunale, al fine di raffigurare correttamente lo stato dei luoghi e sanare la	
		4

minore altezza (vi è il precedente tale per cui i locali abitativi originari erano 2,40), e, in ogni caso, regolarizzare il servizio igienico mediante la realizzazione dell'antibagno mancante. Al momento l'immobile non può ritenersi completamente conforme ai titoli che l'hanno legittimato.

Descrizione, superficie, valutazione

Descrizione unità abitativa

L'unità oggetto della presente stima si inserisce in fabbricato di antica formazione sviluppato su due livelli fuori terra.

La conformazione risulta discreta, composta, al piano terreno, da un soggiorno (con funzione di ingresso), una camera (arredata a soggiorno), un ampio ripostiglio, una cucina da accede, direttamente senza filtro, al bagno

Sempre dalla cucina diparte una scala a chiocciola (di piccolo diametro, abbastanza scomoda da utilizzare) che connette il piano terreno con il piano primo. La stessa trova sbarco in un ampio disimpegno da cui accede direttamente la prima camera da letto. Da un ulteriore disimpegno si accede alla seconda camera da letto ed al bagno. Il piano primo è altresì dotato di un balcone che accede da una delle due camere.

Il piano terreno è dotato, altresì, di una modesta porzione di area verde, accessibile dalla porta finestra della cucina.

L'unità si presenta in condizioni manutentive precarie, con impianti vetusti e non certamente funzionanti. Vi sono numerose infiltrazioni, soprattutto interessanti la cucina, che hanno provocato ampi distacchi di tinte che hanno, in minima parte, compromesso la salubrità degli intonaci.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate anche se chiaramente vetuste. I serramenti sono il legno, tintati color noce, privi di vetri

	isolanti. Gli oscuranti esterni sono persiane in legno a stecche. La scala a	
	chiocciola ha una struttura in metallo composta da elemento centrale e gradini	
	trapezoidali, a sbalzo.	
	L'impianto di riscaldamento è composto da un generatore di calore murale	
	posizionato nella cucina, si presume alimentato da GPL (non si sono rinvenute	
	tracce di un bombolone ma vi erano bollette riferite al GPL), in ogni caso,	
	stante le normative odierne, il generatore, sebbene non si esclude possa	
	funzionare, risulta irregolare con le nuove normative che prevedono,	
	quantomeno un generatore di ultima generazione per poter vedere verificati i	
	parametri di emissione in atmosfera dei gas di scarico.	
	I bagni (uno per piano) sono dotati di vasca, lavabo, bidet e vater versano	
	entrambi in pessime condizioni di conservazione (al piano terreno il lavabo	
	risulta spaccato a metà e d è privo della parte frontale).	
	L'unità è in condizioni di cattiva conservazione, in stato di abbandono. Risulta	
	dotato, in ogni caso, di finiture modeste e impianti realizzati in modo	
	approssimativo (si veda, per esempio, i tubi a vista nella cucina, fissati a	
	soffitto, derivati per alimentare i radiatori del piano primo).	
	Anche le aree esterne sono caratterizzate da disordine e da edifici al corollario	
	anch'essi disabitati e privi di una manutenzione costante.	
	Lo sviluppo delle superfici è pari a:	
	Superficie lorda porzione abitativa al piano terreno e primo 121,64 m ²	
	Superficie balcone al piano primo 7,90 m ² (da considerarsi al 20%)	
	Totale superficie commerciale 123,22 m ²	
	<i>Valore del compendio-</i>	
	La valutazione avviene secondo il metodo di stima comparativo, avendo cura di	
		6

	individuare valori unitari a mq di immobili simili, da applicarsi alle superfici	
	lorde così come sopra individuate.	
	Si prendono in considerazione le seguenti fonti comparative:	
	<i>Porzione abitativa:</i>	
	1 - valori dell'OMI – Agenzia delle Entrate per destinazione d'uso <i>residenziale</i> (2	
	semestre 2024) valore massimo € 485,00/m ² - minimo € 325,00/m ² , riferito ad	
	immobili abitabili in condizioni <i>normali</i> .	
	2 – Valori individuati nelle zone limitrofe, ricercando atti recenti che abbiano	
	trattato immobili simili in zone sufficientemente prossime all'immobile	
	oggetto di valutazione. Si è individuata una sola transazione immobiliare, e solo	
	nel corso dell'anno 2022, con caratteristiche manutentive ritenute simili, per	
	un valore pari a 64,04 €/mq.	
	3 – Avendo una limitata fonte di dati di confronto, si è provveduto ad individuare	
	eventuali immobili in vendita in zone adiacenti che, benché non rappresentino	
	un valore certo (giacché è riferito alla richiesta che non coinciderà	
	necessariamente con il valore dell'effettiva vendita), nel caso di scarsità di dati,	
	possono rappresentare una fonte a supporto dell'attività estimativa.	
	Gli immobili rinvenuti sono 2, e sono entrambi ubicati nella Borgata Valore, di	
	cui un in particolare è l'immobile immediatamente contiguo. Gli immobili si	
	palesano, dalle descrizioni e dalle fotografie allegate all'annuncio di vendita, in	
	condizioni migliori rispetto all'immobile indagato e sono posti in vendita a:	
	a) Immobile su due livelli, (contiguo all'immobile oggetto della presente	
	stima) sviluppato su due livelli, di superficie lorda commerciale di 130	
	m ² a € 35.000,00 (incidenza di € 269,23 €/m ²)	
	b) Immobile su due livelli, (ubicato due unità ad est rispetto all'immobile	
		7

	oggetto di stima), di superficie lorda di 150 m ² a € 35.000,00 (incidenza	
	di € 233,33 €/m ²)	
	Per individuare il valore più probabile, si considerano i seguenti elementi	
	preliminari:	
	L'immobile è ubicato in una zona periferica dell'ampio territorio comunale di	
	Aramengo, servito da strade secondarie a servizio delle poche abitazioni	
	presenti. Non vi sono servizi disponibili in un raggio ampio e non gode, a	
	dispetto dell'ubicazione collinare, di una vista panoramica, essendo, la Borgata	
	Valore, incastonata in una zona bassa rispetto l'andamento topografico del	
	contorno.	
	Il valore dell'OMI, riferito ad abitazioni di carattere Normale e riferito all'intero	
	territorio (quale valore medio, che comprende anche zone con servizi e vista	
	panoramica) può ritenersi penalizzato di un 10% per l'ubicazione e di una	
	successiva diminuzione del 45% per via dello stato conservativo, da riferirsi al	
	valore più basso nella scala minimo/massimo dell'OMI.	
	Il valore di 325,00 €/m ² diviene quindi:	
	$[325,00 - (325,00 \cdot 0,10) - (325,00 \cdot 0,45)] = [325,00 - 32,50 - 146,25] = 146,25 \text{ €/m}^2$	
	Tale valore risulta essere coerente con i valori attribuiti alle unità limitrofe in	
	vendita che versano in condizioni nettamente migliori.	
	La Superficie Commerciale ragguagliata è pari a <u>123,22 m²</u> .	
	Considerato l'effettivo stato conservativo dell'immobile, considerato altresì gli	
	ingenti lavori necessari per renderlo nuovamente abitabile, alla luce	
	dell'appetibilità degli immobili nel comune di ubicazione, in relazione alla loro	
	dimensione, si assume quale valore di stima unitario del compendio	
	€146,25/mq, per totali 123,22 mq, per un valore della porzione residenziale pari	
		8

a € 18.020,92, **arrotondati ad € 18.000,00 (euro diciottomila/00)**

Porzione terreno agricolo:

Trattasi di terreno agricolo, privo di destinazione urbanistica attiva, senza capacità edificatoria, indipendentemente dalla sua fruibilità.

Per la valutazione ci si rifà ai Valori Agricoli Medi, secondo il prezziario edito dalla Provincia di Asti a cura della commissione provinciale espropri. Il comune di appartenenza è la Regione Agraria n. 1 (colline dell'alto Monferrato), per la quale la tabella di individuazione valori, riporta, per la qualità agraria "Prato", un valore di € 12483,00/ha (valore rimasto stabile negli ultimi 5 anni).

Considerato l'effettivo uso del terreno (incolto) e della vegetazione presente su di esso, considerata la parziale fruibilità dello stesso anche a fronte dell'andamento topografico circostante (si tratta di un terreno non pianeggiante di scarsa fruibilità), si ritiene di applicare il valore VAM riferito al m², ovvero € 12483,00/10000 = 1,25 €/m². Il valore determinato per il terreno è pari a 1,25 €/m² x 1130 m² = € 1469,00, che si **arrotonda ad € 1450,00**

La valutazione dell'intero compendio ammonta a € 18000,00+€ 1450,00 per complessivi € 19450,00, che si arrotondano a € 19500,00 (euro diciannovemila cinquecento/00).

Si precisa altresì che il valore dell'intero deve essere porzionato rispetto alla quota del Decujus, pari ad ½ del totale. La quota parte è quindi pari a € 9750,00 (novemila settecento cinquanta/00)

Trascrizioni, iscrizioni e annotazioni nel ventennio

Si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di stima nel ventennio.

1 - L'unità è pervenuta in origine al *decujus* mediante rogito Notaio Remo

Bassetti del 27/01/2000, REP 17630/6415, registrato ad Asti il 03/02/2000 RG

990, RP 696. Nell'atto i coniugi Marcon Franco e Manno Maria Teresa

acquistano da Vergara Massimiliano gli immobili in piena proprietà in Comune

di Aramengo: abitazione di cui Foglio 1, Mappale 78, Subalterno 1, Frazione

Valori snc, Piano T e 1, ed il terreno distinto al Foglio 1, Mappale 506 di 12 are e

10 centiare Prato. N.B. nella nota di trascrizione sono riportati dati di superficie

non congruenti con la reale consistenza del terreno. La superficie, secondo la

visura storica era già di 11 are e 30 centiare sin dall'ultima modifica geometrica,

risalente ad un frazionamento del 14/12/1999 (prot UTE Asti n. 3190.1/1999)

2 – Ipoteca volontaria rogito Notaio Remo Bassetti del 27/01/2000 Rep.

17631/6416, registrato ad Asti il 03/02/2000 RG 991, RP 165 a favore Banca

UCB, per gli immobili in Aramengo di cui all'atto precedente, per € 104852,51

(nella nota di trascrizione riportato il £ 202.499.996). Debitore non datore di

ipoteca Marcon Claudia, nata a Torino il 13/03/1971 C.F. MRCCLD71C53L219S

3 – Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 10/09/2007, Notaio

Giorgio GILI, Rep. 30221/10320, registrata ad Asti il 10/11/2007 RG 13775, RP

2026, per Annotazione a Iscrizione (riferimento la formalità n. 165 del

03/02/2000) per cancellazione totale, a favore Banca UCB, contro i coniugi

Marcon e Manno

4 – Atto Notarile per Ipoteca Volontaria, Concessione a Garanzia di Mutuo

Fondario per anni 25, rogito notaio Giorgio GILI Rep. 28608/9071 del

28/12/2009, registrata ad Asti RG 121, RP 28 del 03/01/2007, a favore Banca

Nazionale del Lavoro con sede in Roma per il diritto di proprietà 1/1, contro

Marcon Franco e Manno Maria Teresa e, quale debitore non datore di ipoteca,

Marcon Claudia, nata a Torino il 13/03/1971 C.F. MRCCLD71C53L219S

Sugli immobili oggetto di stima risulta ancora aperta la formalità relativa all'ipoteca di cui all'atto al n.4) a favore di BNL Spa.

Valore Invim

A tal proposito si precisa che l'imposta sull'incremento di valore è decaduta in data 1° gennaio 1993, e che in seguito a tale data, per gli immobili oggetto di stima, sono stati effettuati passaggi di proprietà (successione ed in seguito divisione). Ogni eventuale imposta in tal senso deve essere stata assolta contestualmente agli atti di trasferimento della proprietà.

Si allegano in separati fascicoli, i seguenti documenti:

- *Certificato storico catastale ventennale;*
- *Estratti di mappa con individuazione dei beni;*
- *Ispezioni ipotecarie degli immobili interessati dalla stima;*
- *Copia rilasciata dall'agenzia delle entrate – territorio – delle planimetrie in atti;*
- *Documentazione fotografica degli immobili visionati;*

Il CTU rimette al Curatore dell'eredità Giacente Avv. Christian il presente elaborato peritale (in bozza) in evasione al gradito mandato ricevuto; l'elaborato si compone da n. 11 pagine dattiloscritte, oltre a fascicolo con gli allegati sopra richiamati suddivisi in 5 sezioni-

Vercelli, 14 giugno 2025

IL C.T.U.
geom. Fausto DANESI

