
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
N. Gen. Rep. 144/2021

Contro

N. Gen. Rep. 144/2021

Giudice **Dr.ssa Veronica Zanin**

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
DEPOSITATA IL 08/11/2022

Tecnico incaricato: Geom. Giorgio Bressan
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1793
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 167
C.F. BRSGRG55R27G674B- P. Iva 01155230038

con studio in Novara (Novara) Via Pier Lombardo, 3
telefono: 0321611232
cellulare: 3283108198
fax: 0321398697
e-mail: giorgio.bressan@geopec.it
giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
N. Gen. Rep. 144/2021

Contro

SECONDA INTEGRAZIONE PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167

PREMESSO

- che, in data 08/11/2022, ha depositato l'elaborato peritale relativo alla valutazione dei beni di proprietà dell'esecutata società '

- che, in data 05/12/2022 ha depositato una prima integrazione di perizia relativa i contratti di locazione fornitigli dall'ufficio del registro a seguito di sua richiesta;

che, sempre in data 05/12/2022 l'Illustrissimo Sig. Giudice disponeva che venisse trasmessa alle parti perizia di stima integrata con:

a) documentazione fotografica relativa ai beni immobili oggetto di pignoramento;

- b) descrizione di ciascun fabbricato oggetto di pignoramento ed indicazione del suo attuale stato di possesso e della presenza di contratti di locazione opponibili;*
- c) chiarimenti in ordine alla necessità di vendita unitaria del lotto,*
- d) produzione delle fonti consultate ai fini della determinazione del valore per pertica applicato;*
- e) chiarimenti sulla determinazione del valore medio applicato;*
- f) repliche espresse alle osservazioni formulate dal perito di parte creditrice in ordine alla stima effettuata e valutazione dell'ulteriore documentazione depositata dai creditori.*

Che, eseguiti gli ulteriori sopralluoghi per effettuare la documentazione fotografica ed eseguite ulteriori necessarie ricerche, è ora in grado in ordine ai vari punti del disposto di esporre quanto segue.

- a) documentazione fotografica relativa ai beni immobili oggetto di pignoramento;*
- b) descrizione di ciascun fabbricato oggetto di pignoramento ed indicazione del suo attuale stato di possesso e della presenza di contratti di locazione opponibili;*

I due punti vengono trattati contemporaneamente in quanto strettamente correlati.

Come indicato nella precedente perizia valutativa i fabbricati, ad eccezione di una tettoia sono tutti posti nel Comune di Momo e risultano tutti sottoposti ai vincoli per gli edifici ed insediamenti in territorio agricolo.

Ciò implica che non possano essere utilizzati se non per le sole attività

agricole e, per la parte residenziali con le limitazioni indicate nell'art. 110 delle N.T.A del PRG del Comune di Momo il cui estratto viene qui allegato sotto "A"

Si passa quindi alla descrizione delle singole unità immobiliari.

FABBRICATI RESIDENZIALI

I fabbricati residenziali occupano la zona di nord della cascina e sono così composti e sono identificabili in tre gruppi di edifici con le lettere "A" "B" "C" così come meglio indicate nella planimetria allegata sotto "B"

Fabbricato A

1. Il fabbricato "A" si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con la presenza di tetto in eternit in stato di degrado ed è composta da due unità immobiliari così come di seguito meglio descritto:

Appartamento con ingresso al piano terreno, scala di proprietà di collegamento al piano primo composto da soggiorno, ripostiglio cucina, camera e bagno oltre a terrazzo della superficie complessiva di circa mq. 104,00

Detto immobile risulta essere censito al Foglio 35 mappale 49 subalterno 5 P.T.-1 categoria A/2 classe 2 vani 4,5 superficie catastale mq. 104 rendita catastale € 418,33

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta autonoma non funzionante per cui è presente un'unica stufa a pellet posizionata in soggiorno. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro, i serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in p.v.c.

L'impianto elettrico non è munito di certificazione. Complessivamente le condizioni manutentive sono da considerarsi scarse. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava essere occupata dalla sig.ra _____ a fronte di contratto di locazione del 23.09.2021 con scadenza 30/09/2025 registrato a Novara il 24.09.2021 codice identificativo _____ della durata di anni 4 per l'importo annuo di € 5.400,00.

2. Appartamento con sviluppo su due piani fuori terra così composta: al Piano terreno ingresso, tinello, cucina, sala pranzo, servizio igienico, ripostiglio, soggiorno, altro ripostiglio, due camere, disimpegno ed altro servizio igienico con due portici.

Il piano primo collegato sia da scala interna che esterna, è composto da disimpegno, corridoio, quattro camere due bagni e due ripostigli oltre al terrazzo della superficie complessiva di circa mq. 400.

Detto immobile risulta essere censito al Foglio 35 mappale 49 subalterno 6 P.T.-1 categoria A/2 classe 2 vani 15 superficie catastale mq. 391 rendita catastale € 1.394,43.

I pavimenti sono in parte in ceramica e parte in legno di buona fattura, i serramenti sono in legno così come le porte massello. E' presente in soggiorno un grande camino.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è presente il riscaldamento autonomo alimentato a gas (bombolone esterno). Non è stato possibile verificarne il

funzionamento in quanto l'occupante non lo utilizza ma riscalda l'alloggio mediante l'uso di una stufa a pellet.

Non sono presenti certificati di conformità degli impianti.

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla sig.ra amministratrice della società

Fabbricato B

Il fabbricato "B" si presenta in scarse condizioni manutentive per la presenza di umidità di risalita sulle murature perimetrali.

La palazzina ha il manto di copertura in eternit in fase di deterioramento ed è composta da 11 unità immobiliari così come di seguito meglio descritto:

1- Appartamento con sviluppo su due piani fuori terra così composto: al Piano terreno ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico. Il primo piano collegato mediante una scala interna è composto da disimpegno, due camere ed un bagno della superficie complessiva di circa mq. 142. Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 7 P.T.-1 categoria A/2 classe 2 vani 6,5 superficie catastale mq. 145 rendita catastale € 604,25.

L'appartamento è l'unico che si presenta in condizioni manutentive sufficienti, i pavimenti sono in ceramica di vecchio formato, così come i rivestimenti dei bagni.

I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc., le porte sono in legno con specchiature in vetro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal sig. _____ a seguito di contratto di locazione con decorrenza dal 01/10/2017 con regolare scadenza il 30/09/2021 con un canone annuo pari ad € 3.480,00 comprensivo della locazione di un'autorimessa censita al sub. 16. Reg. a Novara

2 – Appartamento posto al piano terreno composto da soggiorno, servizio igienico, cucina, corridoio due camere e bagno della superficie complessiva di circa mq. 112,00.

Detto immobile risulta essere censito al Foglio 35 mappale 49 subalterno 8 P.T. categoria A/2 classe 2 vani 5 superficie catastale mq. 112 rendita catastale € 464,81.

L'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimenti in ceramica di vecchio formato. È presente l'impianto di riscaldamento ma alla data del sopralluogo non risultava essere funzionante ed era presente una stufa.

I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, le porte sono in legno con specchiature in vetro.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal sig. _____ non presente, l'accesso è avvenuto mediante l'ausilio di una vicina che aveva le chiavi dell'appartamento. L'immobile è affittato con contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza 01/02/2013 con durata di anni 4 reg. a Novara il 12/02/2013 estremi atto

3 – Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, servizio igienico, cucina, corridoio due camere e bagno della superficie complessiva di circa mq. 123,00.

Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 10 P.1 categoria A/2 classe 2 vani 5,5 superficie catastale mq. 123 rendita catastale € 511,29

L'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimenti in ceramica di vecchio formato. È presente l'impianto di riscaldamento ma alla data del sopralluogo non risultava essere funzionante ed era presente una stufa.

I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, le porte sono in legno con specchiature in vetro.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal sig. _____ con contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza 01/09/2018 con durata di anni 4, registrato il _____

4 - appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno tre camere e servizio igienico della superficie complessiva di circa mq. 150.

Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 11 P.1 categoria A/2 classe 2 vani 6,5 superficie catastale mq. 150 rendita catastale € 604,25.

L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in ceramica di vecchio formato. È

presente l'impianto di riscaldamento, ma, alla data del sopralluogo, non risultava essere funzionante ed era presente una stufa.

Come riferito dagli occupanti, e come verificato, anche l'impianto idrico era poco funzionante in quanto la pressione nelle tubazioni era molto bassa facendo uscire una scarsa quantità d'acqua dai rubinetti.

I serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, le porte sono in legno con specchiature in vetro.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dai sig.ri
con contratto di locazione stipulato il
23.03.2022 registrato a Novara il 29.03.2022 codice identificativo
della durata di anni 4 per
importo annuo € 8.400,00, comprensivo di posto auto.

Nel contratto di locazione non viene indicato quale posto venga assegnato ai signori

5 – Posto auto coperto, con retrostante ripostiglio al piano terra nell'angolo ovest del fabbricato della superficie complessiva di circa 35 mq, con ingresso di ridotte dimensioni con pavimentazione di battuto di cemento in scarse condizioni di manutenzioni. Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 14 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.30 superficie catastale di circa mq. 35 rendita catastale € 85,22.

Alla data del sopralluogo risultava essere libero.

6 - Posto auto coperto, con retrostante ripostiglio al piano terra nell'angolo ovest del fabbricato della superficie complessiva di circa 30 mq, con pavimentazione di battuto di cemento in scarse condizioni di

manutenzioni. Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 15 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.30 superficie catastale mq. 35 rendita catastale € 85,22.

Alla data del sopralluogo risultava essere libero.

7 - Autorimessa al piano terra nell'angolo ovest del fabbricato della superficie complessiva di circa 20 mq, con porta basculante in lamiera e pavimentazione di battuto di cemento in scarse condizioni di manutenzioni. Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 16 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.20 superficie catastale mq. 25 rendita catastale € 56,81. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere locato al sig. _____ a seguito di contratto di locazione con decorrenza dal 01/10/2017 con regolare scadenza il 30/09/2021 con un canone annuo pari ad € 3.480,00 unitamente alla locazione di un alloggio al sub7 Reg. a Novara

8 - Autorimessa al piano terra nell'angolo estremo est del fabbricato della superficie complessiva di circa 24 mq, con porta basculante in lamiera e pavimentazione di battuto di cemento in scarse condizioni di manutenzioni. Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 17 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.24 superficie catastale mq. 30 rendita catastale € 68,17.

Alla data del sopralluogo risultava essere libero.

9 - Autorimessa al piano terra nell'angolo estremo est del fabbricato della superficie complessiva di circa 30 mq, con porta basculante in lamiera e pavimentazione di battuto di cemento in scarse condizioni di

manutenzioni. Detto immobile risulta essere censito al Foglio 35 mappale 49 subalterno 18 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.24 superficie catastale mq. 30 rendita catastale € 68,17

Alla data del sopralluogo risultava essere libero ma con molti oggetti ivi depositate.

10 - appartamento posto al piano terreno con accesso diretto dal cortile composto da ingresso e piccolo ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere e servizio igienico della superficie complessiva di circa mq. 99.

Detto immobile risulta essere censito al Foglio 35 mappale 49 subalterno 23 p.t. categoria A/2 classe 2 vani 4,5 superficie catastale mq. 99 rendita catastale € 418,33

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, risulta sporco con materiali accatastati, i pavimenti sono in ceramica di vecchio formato. È presente l'impianto di riscaldamento ma alla data del sopralluogo non risultava essere funzionante. Non era attivo l'impianto di illuminazione

Alla data del sopralluogo risultava essere vuoto e non abitato.

11 - appartamento posto al piano terra con ingresso diretto dal cortile lato est. composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e servizio igienico della superficie complessiva di circa mq. 74.

Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 24 P.T. categoria A/2 classe 2 vani 2,5 superficie catastale mq. 74 rendita catastale € 232,41

Non è stato possibile accedere all'interno in quanto l'affittuario era assente per lavoro, ma è stato possibile visionarlo dall'esterno in quanto le finestre non erano oscurate e si poteva vedere all'interno.

I pavimenti sono in ceramica di vecchia fattura, uguali alle altre unità immobiliari, i serramenti sono in legno, l'impianto di riscaldamento risultava presente ma sentiti i vicini non è funzionante e il riscaldamento avviene mediante stufa.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere locato al sig. _____ con contratto di locazione del 18.06.2021 registrato a Novara il 21.06.2021 codice identificativo _____ della durata di anni 4 per l'importo annuo di € 4.800,00.

Tutto quanto sopra descritto risulta meglio evidenziato nelle planimetrie catastali che risultano essere già allegate alla perizia sotto "D"

Fabbricato C

Il fabbricato "C", come si evince dall'ampia documentazione fotografica è da tempo in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Risultano essere presenti delle zone in cui avviene il distacco dell'intonaco, tutti i tetti sono in eternit con presenza di muffe e rotture di lastre in fase di deterioramento e sfaldamento.

La palazzina è composta da quattro unità immobiliari, non abitate, così come di seguito meglio descritte:

1 – Appartamento al piano terra facente parte di un edificio in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con i muri impregnati di umidità

ed infiltrazioni, composto da ingresso che avviene dal retro verso il cortile interno attraverso un portico, disimpegno, cucina due camere una delle quali si accede direttamente dalla cucina ed un bagno oltre ad un altro bagno e due ripostigli con relativo disimpegno che si accede solamente dalla cucina.

Come si può capire anche dalla descrizione la disposizione dell'alloggio non è razionale in quanto la maggior parte dei vani avviene attraverso la cucina.

La superficie complessiva dell'appartamento è pari a circa 126 mq.

Come si può vedere anche dall'ampia documentazione fotografica l'appartamento non risulta essere abitato né tanto meno abitabile in quanto le murature interne ed i soffitti sono umidi con la presenza di muffe.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti con vecchi formati, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, ormai non funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento ma da anni non risulta essere più funzionante, e l'appartamento risulta essere in stato di completo abbandono e di degrado. Sono presenti all'interno dei vecchi mobili protetti da teli in plastica impolverati.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 12 p.t. categoria A/2 classe 2 vani 6 superficie catastale mq. 126 rendita catastale € 557,77

2 – appartamento al piano primo con ingresso diretto dal piano terreno mediante scala di collegamento dalla quale si accede tramite un pianerottolo ad un terrazzo, ormai poco praticabile in quanto sono

presenti pozze d'acqua, motivo probabilmente delle infiltrazioni nei muri e soffitti sottostanti. Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento composto da ingresso con un servizio, una piccola camera un soggiorno che mette in comunicazione la cucina ed una camera. Dalla cucina si accede ad un'altra camera con piccolo servizio igienico che a sua volta dà accesso ad un piccolo terrazzo.

La superficie complessiva dell'appartamento è pari a circa 149 mq.

Anche la disposizione di questo appartamento non è razionale in quanto ci sono vani che a loro volta danno accesso ad altri vani senza disporre di disimpegni.

L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione con umidità presenti sulle murature e sui soffitti.

Sono presenti i termosifoni ma l'impianto di riscaldamento non è più funzionante da anni e l'appartamento non è munito di altri impianti.

Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 13 p.t.-1, categoria A/2 classe 2 vani 7 superficie catastale mq. 149 rendita catastale € 650,74.

3 – Autorimessa con piccola porta di accesso in lamiera, non più idonea alle dimensioni attuali delle autovetture, posizionata a nord dell'edificio, umida ed in pessimo stato di manutenzione, della superficie di circa 38 mq in disuso da anni.

Detto immobile risulta essere censito al foglio 35 mappale 49 subalterno 19 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.31 superficie catastale mq. 38 rendita catastale € 88,06

4 - Autorimessa con piccola porta di accesso in lamiera, non più idonea alle dimensioni attuali delle autovetture, posizionata ad est dell'edificio, umida ed in pessimo stato di manutenzione, della superficie di circa 33 mq. anch'essa in disuso da anni.

Detto immobile risulta essere censito al Foglio 35 mappale 49 subalterno 20 p.t. categoria C/6 classe 1 mq.27 superficie catastale mq. 33 rendita catastale € 76,69.

Tutto quanto sopra descritto risulta meglio evidenziato nelle planimetrie catastali che risultano essere già allegate alla perizia sotto "E".

FABBRICATI RURALI

I fabbricati rurali meglio rappresentati nelle planimetrie catastali allegate sotto "F" nella perizia depositata dal sottoscritto, sono per lo più in stato di abbandono e non più utilizzati da tempo.

Infatti originariamente questa azienda agricola era stata concepita per l'allevamento di bestiame con la presenza di stalle sia per vitelli, manze e bovini adulti, sala parto e sale mungitura con silos a cielo aperto.

Erano presenti anche le corsie di alimentazione con le relative vasche liquami. Completavano l'azienda tettoie e capannoni per il deposito di foraggi, ripostigli ed una cabina elettrica.

I fabbricati sopra descritti risultano essere censiti Foglio 35 mappale 49 subalterno 4 P.T-1 categoria D/1 rendita cattale € 68.347,91

Foglio 35 mappale 49 subalterno 22 P.T categoria D/1 (cabina Enel) rendita cattale € 180,50.

Come già quantificato in perizia la superficie complessiva di tali edifici è pari a circa 15.100 mq.

Si rimarca che quasi tutte le coperture presenti su tali edifici sono in eternit in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed in stato di degrado e sfaldamento. Le coperture che sono state rifatte in lastre di lamiera grecata si presentano con ampie zone mancanti della copertura in quanto divelte dal vento. In alcuni edifici invece è presente un manto di copertura in laterizio.

Tutti gli impianti presenti non sono funzionanti da tempo.

L'attuale situazione risulta meglio rappresentata dall'ampia documentazione fotografica allegata.

Riassumendo:

1) Nel fabbricato "A" è presente l'unità immobiliare abitativa in buone condizioni occupata dalla Sig.ra _____ il cui valore è il seguente:

$$\text{mq. } 400 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } \mathbf{400.000,00}$$

2) Nel fabbricato "A" e nel fabbricato "B" sono presenti complessivamente 7 unità immobiliari abitative in condizioni appena sufficienti il cui valore è il seguente:

$$\text{mq. } 800 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } \mathbf{480.000,00}$$

3) nel Fabbricato "C" sono presenti complessivamente 2 unità immobiliari abitative in pessime condizioni manutentive (non abitabili) il cui valore è il seguente:

$$\text{mq. } 275 \times \text{€/mq. } 300,00 = \text{€ } \mathbf{82.500,00}$$

4) sono altresì presenti n° 7 autorimesse nel fabbricato A e B il cui valore è il seguente:

$$\text{n° } 7 \times \text{€/cad. } 10.000,00 = \text{€ } \mathbf{70.000,00}$$

5) I fabbricati agricoli sono semi fatiscanti e non più funzionali ed idonei all'attività ed il loro valore è il seguente:

mq. 15.100 x €/mq. 100,00 = **€ 1.510.000,00**

6) il fabbricato fatiscante ha il valore seguente:

a corpo **€ 10.000,00**

7) La tettoia in Caltignaga ha il valore seguente:

a corpo **€ 20.000,00**

Tutti i valori di cui sopra in perizia hanno subito una riduzione del 20% per la vendita in modalità coatta in assenza di garanzie per eventuali vizi e/o spese non riscontrabili in sede di sopralluogo.

Per cui è stata applicata una riduzione, a corpo di € 512.500,00.

Pertanto per i fabbricati si conferma il valore indicato in perizia pari ad **€ 2.050.000,00.**

c) Chiarimenti in ordine alla necessità di vendita unitaria del lotto.

d) Produzioni delle fonti consultate alla fine della determinazione del valore per pertica applicato.

e) Chiarimenti sulla determinazione del valore medio applicato.

Come indicato nella perizia depositata il 7 novembre 2022, la valutazione di un'azienda agricola avviene tenendo conto dell'estensione della stessa, del suo accorpamento della facilità di raggiungimento dei terreni per la coltivazione, sul fatto che possa essere o meno facilmente irrigata e sulle possibilità di coltivazione.

Partendo dal primo punto, è necessario sottolineare che, in agricoltura, maggiore è l'estensione in accorpamento dei terreni coltivabili e maggiore è il valore unitario applicabile (ovviamente tenendo conto della

tipologia di coltivazione e delle facilità di irrigazione, di cui si tratterà successivamente). Non solo, l'appetibilità sul mercato è maggiore nel caso di un'azienda di grosse dimensioni, rispetto ad una di piccole dimensioni (in quest'ultimo caso i maggiori interessati potrebbero essere solamente i confinanti).

Riguardo ai fabbricati, poi, si devono analizzare le due situazioni presenti.

I fabbricati a carattere puramente agricolo (stalle, magazzini, ecc.), peraltro in condizioni non ottimali, se venduti separatamente ai terreni, non avrebbero praticamente alcun mercato (la loro realizzazione è stata possibile in funzione dell'estensione del complesso dell'azienda agricola).

I fabbricati a carattere residenziale, sono di vetusta costruzione (alcuni ristrutturati negli anni), soggetti alle limitazioni relative agli insediamenti residenziali in territorio agricolo normate dall'art. 100 delle NTA del PRG del comune di Momo.

In particolare si fa presente, che tutte le autorizzazioni rilasciate per le ristrutturazioni degli edifici residenziali esistenti, portano l'indicazione “opere di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione salariati” (si allegano copie delle autorizzazioni rilasciate allegato “C”).

Pertanto, le diverse unità sono comunque ricollegate alla destinazione agricola dell'azienda.

Per esperire una vendita (a corpo o frazionata) a soggetti che non abbiano la qualifica di coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo, sarebbe necessario richiedere il cambio di destinazione d'uso da residenza

agricola a residenza civile, con il pagamento degli oneri d'urbanizzazione del CUC (costo di costruzione), che per i fabbricati residenziali a destinazione agricola non è dovuto.

Quindi, al di là del fatto che le abitazioni sono site in località esterna al centro abitato, che sono comunque posizionate in adiacenza a delle stalle, che bisognerebbe creare una sorta di condominio (quindi con difficoltà di commercializzazione sia in blocco che singolarmente), vi sarebbe un'ulteriore diminuzione di valore dovuta al fatto che l'acquirente dovrebbe effettuare le regolarizzazioni di cui sopra.

Il sottoscritto, perciò, ritiene che sia a livello normativo che a livello economico sia necessaria la vendita in lotto unico.

Riguardo alle fonti documentali ed all'applicazione del valore medio, il sottoscritto aveva già eseguito le ricerche necessarie allegando alla perizia la tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Novara pubblicata dalla Camera di Commercio di Novara (che qui si riallega sotto "D"), che riporta le valutazioni rispetto a terreni con regolare irrigazione, facendo, poi, le dovute proporzioni rispetto alle condizioni dei terreni stessi alle tipologie di colture (all'interno della tenuta vi sono anche delle aree boschive) e tenendo, soprattutto, conto del fatto che tutta la tenuta non è provvista di acqua propria superficiale e non ha possibilità di reperire acqua da altri (proprietari e/o enti come l'Associazione Irrigazione Est Sesia).

Infatti, la particolarità negativa della tenuta è che risulta situata in zona ove l'unico modo per procedere all'irrigazione dei campi è mediante

l'esecuzione di pozzi artesiani (si allegano le diverse concessioni rilasciate dai comuni competenti vedi allegato "E").

Ciò implica non solo la realizzazione del pozzo e la sua manutenzione, ma che per l'estrazione dell'acqua debbano essere utilizzati appositi macchinari (pompe, ecc.) con aggravio di spese di gestione. Tutti questi procedimenti hanno dei costi che influiscono negativamente sul valore unitario dei terreni.

Per questo motivo, viste tutte le informazioni rinvenute dagli operatori del settore, utilizzando i valori indicati nella tabella sopra indicata, il sottoscritto ha ritenuto idoneo applicare la media delle valutazioni unitarie scaturenti tra il seminativo ed il seminativo irriguo, con i risultati già indicati, con i risultati di calcolo che qui vengono specificatamente riportati:

COMUNE DI MOMO

Valutazione seminativo irriguo €/ha 29.400,00

Valutazione seminativo €/ha 16.900,00

Valore medio

$(€ 29.400,00 + € 16.900,00) : 2 = €/\text{ha } 23.150,00$

Arrotondato unitariamente al mq., in €/mq. 2,30.

Quindi, tenuto conto che la pertica milanese risulta pari a mq. 654,5179, il valore alla pertica applicato risulta pari ad € 1.505,39.

COMUNE DI CALTIGNAGA

Valutazione seminativo irriguo €/ha 31.400,00

Valutazione seminativo €/ha 18.700,00

Valore medio

$(€ 31.400,00 + € 18.700,00) : 2 = €/\text{ha } 25.050,00$

Arrotondato unitariamente al mq., in €/mq. 2,50.

Quindi, tenuto conto che la pertica milanese risulta pari a mq. 654,5179, il valore alla pertica applicato risulta pari ad € 1.636,29.

Per avvalorare maggiormente tali indicazioni unitarie, il sottoscritto ha consultato anche la pubblicazione edita dalla casa Editrice Exeo (specializzata in pubblicazioni professionali), che dal 2011 ha costituito un Osservatorio relativo ai valori immobiliari dei terreni agricoli basato sulle compravendite effettuate e sulle osservazioni di un comitato scientifico. Ovviamente, come anche specificato nell'introduzione della pubblicazione, i valori indicati nelle tabelle specifiche dei singoli comuni, *"...non può essere sostitutivo della "stima", effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo dei terreni e che, quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni..."*.

Opera che è stata eseguita dal sottoscritto verificando, appunto le condizioni particolari dei terreni stessi, ghiaiosi e con la carenza di irrigazione, se non con i pozzi da realizzare (e mantenere) e con la verifica delle colture in atto al momento del sopralluogo.

Ciò detto, comunque, le tabelle relative ai comuni ove sono ubicati i terreni (qui allegate sotto "F" e "G"), indicano che la media dei valori minimi (da considerarsi in quanto vi è la mancanza di irrigazione) tra il seminativo ed il seminativo irriguo in Comune di Caltignaga sia pari ad

€/ha 19.000,00 (quindi €/pertica 1.243,58) ed in Comune di Momo sia pari ad €/ha 17.500,00 (quindi €/pertica 1.145,41).

Il sottoscritto, quindi, ritiene, per le motivazioni e con le indicazioni soprariportate, di confermare i valori indicati nella perizia eseguita.

Riguardo ai valori di affittanza, il sottoscritto, come indicato in perizia ha raccolto informazioni mediante la consultazione verbale di alcune organizzazioni sindacali di categoria che curano e controfirmano i contratti d'affitto ai sensi dell'art. 45 della Legge 203, tra cui la "Associazione Provinciale della proprietà Fondiaria di Novara" e la "Confederazione Italiana Agricoltori del Piemonte – sezione di Novara", con le indicazioni di valore di affitto alla pertica, per i terreni della zona di Momo/Caltignaga, con un minimo di €/pertica 26,00 ed un massimo di €/pertica 28,00.

Tali indicazioni verbali sono state riportate e confermate, da parte della "Associazione Provinciale della proprietà Fondiaria di Novara", con una mail data 12 dicembre 2022 (allegato "H"), in cui, sostanzialmente viene indicato un valore locativo massimo annuo ad ettaro pari ad €/ha 390,00, che trasformato in €/pertica risulta pari ad €/pertica 25,53.

Inoltre, il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CRA-INEA), ha pubblicato una tabella con riguardo ai valori di locazioni minimi e massimi, riferiti alle zone altimetriche provinciali (qui allegata sotto "I"), da cui emerge per l'anno 2021 che la zona di Novara, in cui vengono ricompresi i terreni oggetto di stima, classificata come "Pianura", per la macro categoria "seminativo ed ortofrutticole" (che

comprende le categorie- Seminativo irriguo, seminativo asciutto, orticole, floricole e vivai), indica un valore medio di € 25,30.

Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni dei terreni, con difficoltà di irrigazione e con tutte le diverse situazioni sopra indicate, ritiene, pertanto che l'applicazione del valore locativo annuo di €/pertica 26,00 sia da considerarsi congrua e la conferma.

Relativamente agli immobili a carattere agricolo, il loro stato di conservazione, impedisce di dare un valore ai fabbricati come tali, ma è stata data un'indicazione di valore potenziale rispetto ai costi di ristrutturazione (e/o demolizione e ricostruzione per quelli non più recuperabili), relativi alla potenziale recuperabilità delle superfici costruite.

Per quanto riguarda gli immobili residenziali, con tutte le particolarità, già sopra indicate, non esistono indicazioni né dall'osservatorio immobiliare, né da vendite eseguite e/o in corso (agenzie immobiliari), rispetto ad unità residenziali poste in zone agricole (vedi scheda osservatorio immobiliare allegata sotto "L").

Le pubblicità delle agenzie (qui allegate sotto "M."), per unità immobiliari similari abitabili, poste nel centro del paese e/o nelle frazioni, indicano un valore unitario di mercato oscillante da un minimo di €/mq. 400,00 ad un massimo di €/mq. 730,00.

Il sottoscritto viste le situazioni intrinseche ed estrinseche riscontrate, ha dato le valutazioni indicate in perizia, che qui vengono confermate, tenendo conto della vendita in blocco e dell'appetibilità per l'eventuale

acquirente, di avere un appoggio residenziale per la manovalanza da utilizzare.

f) repliche espresse alle osservazioni formulate dal perito di parte creditrice in ordine alla stima effettuata e valutazione dell'ulteriore documentazione depositata da parte dei creditori.

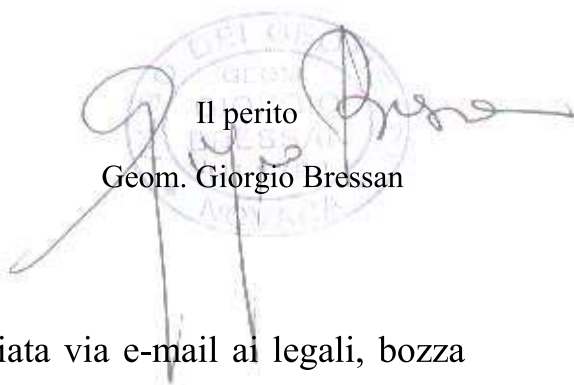
Riguardo a questo punto del quesito, si ritiene di dover sottolineare come il Consulente Tecnico di parte creditrice, se pur sicuramente stimato professionista, abbia redatto una perizia, così si evince da quanto indicato nella stessa, senza eseguire alcun tipo di sopralluogo, ma basandosi esclusivamente su ricerche bibliografiche, senza tenere conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche del luogo.

Come già indicato al punto precedente, le indicazioni contenute nelle diverse pubblicazioni, hanno sicuramente una valenza generale, ma non possono essere sostitutive “...della “stima”, effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo dei terreni e che, quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni...”.

Oltre tutto, si può ipotizzare che il tecnico di parte creditrice non abbia conoscenza personale della zona, in quanto iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Ferrara, zona, peraltro, con caratteristiche agricole differenti da quelle delle regioni agrarie 7 e 8 della Pianura Novarese.

Riguardo alle valutazioni ci si è espressi al punto precedente, con le particolari condizioni degli stessi sopra indicate, in particolare delle difficoltà d'irrigazione dovute alla mancanza di acqua propria e/o consortile, che comportano di fatto una limitazione di possibilità di coltura.

Novara li, 03/03/2023


Il perito
Geom. Giorgio Bressan

In data 03.03.2023 è stata inviata via e-mail ai legali, bozza della presente perizia, così come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare, dando termine sino al 20 marzo 2023, per ricevere eventuali memorie tecniche (ricevute allegate sotto "N").

Entro la data indicata i legali facevano pervenire le loro memorie di osservazione o trasmettevano quelle del proprio C.TP., che qui vengono allegate (sotto "O") facendo parte integrante della presente perizia.

Il sottoscritto, presa visione delle stesse, dovendo prendere posizione rispetto alle osservazioni critiche in esse contenute, ritiene doveroso procedere ai commenti di cui di seguito.

MEMORIE

INVIATE DALL'.....

Il dott. esegue una descrizione generale sull'avvicendamento colturale a rotazione nelle zone di

Caltignaga e Momo indicando che sono principalmente annuali quali “riso, mais cereali, sorgo soia e prati da vicenda”. Sottolinea che avere terreni accorpati ed in continuità è un valore aggiunto all’azienda ed offre un enorme vantaggio anche per le operazioni di irrigazione che possono essere effettuate con diversi dispositivi interconnessi tra loro, quali irrigatori a rotolo, irrigatore a goccia e per scorrimento.

Riferisce inoltre che la fertilità dei terreni è sempre stata garantita dalla presenza di un allevamento di bovine da latte che ha portato sostanza organica e macronutrienti.

Sostiene inoltre che sono presenti ben due laghetti in cui stima, basandosi su una probabile testimonianza, senza indicarne l’identità, una capacità di circa 72.000 mc d’acqua.

Sostiene inoltre che l’azienda agricola ‘ ’ è dotata di 5 pozzi irrigui.

In considerazione a quanto sopra indicato sostiene che il valore massimo da me indicato nella perizia depositata l’8/11/2022 pari ad € 28,00 alla pertica sia congruo e pertanto nelle conclusioni sostiene che l’attuale contratto di locazione sia “Vile”.

Il sottoscritto dovendo rispondere a quanto affermato dall’agronomo, ritiene doveroso e serio considerare che la valutazione eseguita dal sottoscritto ha effettivamente e compitamente tenuto conto che i terreni di compendio dell’azienda sono accorpati ed evidenzia che il dott.

si è basato su informazioni frammentarie, confuse ed

errate. Infatti l'azienda non è proprietaria dei laghetti a cui lui fa riferimento. (si veda la mappa catastale con sovrapposizione della mappa satellitare allegato "P")

Anche per quanto riguarda i pozzi, le osservazioni prodotte dal dott. non sono esatte. Infatti, come si evince dalla planimetria allegata sotto "Q" il pozzo contrassegnato con la lettera "D" risulta essere solamente ad uso di acqua potabile con una portata molto limitata che garantisce l'approvvigionamento idrico della cascina.

I pozzi indicati con le lettere "B" e "F" non sono più funzionanti e quindi dismessi da anni.

Il pozzo contrassegnato con la lettera "C" risulta essere incendiato un paio di anni or sono e per farlo funzionare occorrerebbe eseguire importanti opere di manutenzione straordinaria.

In conclusione i pozzi irrigui funzionanti sono quelli contrassegnati con le lettere "A" e "E", insufficienti per garantire l'irrigazione con colture a riso e mais.

Per le motivazioni sopra esposte non si ritengono attendibili le osservazioni e conseguentemente le valutazioni effettuate dal dott. sia per quanto riguarda il possesso dei laghetti che per l'uso dei pozzi.

Pertanto il sottoscritto C.T.U. conferma che il valore locativo, a seguito delle motivazioni indicate in perizia e nella presente risposta, sia pari ad € 26,00 alla pertica.

MEMORIA
DALL'AVV.

INVIATE
NELL'INTERESSE DI

L'Agronomo dott. _____ condivide con il sottoscritto il metodo di valutazione. Infatti, per determinare il valore di un'azienda agricola occorre tener conto delle caratteristiche della stessa ed in particolare quelle dell'accorpamento dei terreni di proprietà.

Lo stesso sostiene che i terreni oggetto di perizia possono considerarsi irrigui in quanto, a suo avviso, sono presenti pozzi artesiani di vecchia concessione.

Il sottoscritto ribadisce che alla data del sopralluogo i pozzi funzionanti erano solamente due, infatti come si evince dalla planimetria allegata sotto "Q.", il pozzo contrassegnato con la lettera "D" risulta essere solamente ad uso d'acqua potabile con una portata molto limitata che garantisce l'approvvigionamento idrico della cascina.

I pozzi indicati con le lettere "B" e "F" non sono più funzionanti e dismessi da anni.

Il pozzo contrassegnato con la lettera "C" risulta essersi incendiato un paio di anni or sono e per farlo funzionare occorrerebbe eseguire importanti opere di manutenzione straordinaria.

In conclusione gli unici pozzi funzionanti sono quelli contrassegnati con la lettera "A" ed "E" e pertanto, non può essere sostenuto che con solamente due pozzi si possa irrigare

tutta la superficie terriera dell'azienda, oggetto di esecuzione, con coltivazione a mais ed ancor meno a riso.

Oltre a ciò non è veritiero che i costi di gestione tra l'utilizzo dei pozzi con il conseguente approvvigionamento elettrico per far funzionare le pompe sia equivalente a quello di adduzione dell'acqua con prelievo dai canali. Tengo a precisare che un pozzo artesiano è dotato di pompa ad immersione con un assorbimento medio pari a circa 40 kw/ora, che considerando gli attuali costi dell'energia elettrica non è sicuramente conveniente e consigliabile l'uso per l'utilizzo all'irrigazione.

A mio avviso, l'unica coltura che si può prevedere, senza compromettere il raccolto anche in presenza di siccità, all'interno dell'azienda, è il sorgo che ha un fabbisogno idrico ridotto del 30 – 50% rispetto al mais.

Il dott. _____ poi si addentra su valutazioni della affittanza dell'azienda citando ed indicando delle aziende agricole a suffragio della sua tesi quali l'

_____ essendo paragonabili come estensione all'azienda oggetto di esecuzione.

In effetti, sia come superficie che come accorpamento, i terreni si posso paragonare a quelle dell'azienda oggetto di esecuzione ma occorre tener conto che, sia i terreni dell' _____ che quelli dell' _____ sono ubicati in una zona molto ambita e sono terreni effettivamente irrigui di

1 classe, assolutamente non paragonabili con quelli di compendio della

Il dott. _____ fa, inoltre, riferimento alla quota PAC insistente sui terreni di proprietà della _____, non considerando che sono di proprietà dell'attuale affittuario.

Per quanto riguarda l'osservazione che produce sulla specifica dei valori CREA, il sottoscritto ribadisce che come indicato in perizia, gli stessi sono stati desunti dalla tabella allegata sotto "I" della perizia del 8/11/2022.

Il dott. _____ procede con considerazioni di natura reddituale continuando a perseverare sul fatto che i terreni oggetto di valutazione siano adatti a coltivazioni a mais.

Tale coltivazione, con gli attuali pozzi funzionanti presenti in azienda, considerando gli attuali lunghi periodi di siccità, non può essere programmata, se non correndo il rischio del raccolto.

Con le identiche motivazioni del punto precedente si conferma il valore locativo in € 26,00 alla pertica.

MEMORIE DEL PERITO AGRARIO

INVIATE DALL'AVV.

NELL'INTERESSE DI

Il perito agrario _____ i nella sua breve relazione fa un cenno generico sui tipi di colture presenti nella zona dove sono ubicati i terreni oggetto di valutazione e specifica che la dotazione irrigua è molto diversificata con ampie zone prive di approvvigionamento idrico.

Nelle conclusioni determina il valore del canone d'affitto, dopo aver visionato diversi contratti di affitto di fondi rustici presso l'associazione della Proprietà Fondiaria di Novara, indicando valori compresi tra i 15,00 € ed i 22,00 € alla pertica.

Nei documenti inviati è presente una dichiarazione dell'Associazione Est Sesia dove viene espressamente indicato che i terreni oggetto di valutazione non fanno parte del catasto consortile e che gli stessi non possono essere irrigati dalla rete gestita d'Associazione.

Il sottoscritto prende atto di queste dichiarazioni che confermano ed avvalorano quanto da lui già affermato nel proprio elaborato peritale.

L'avvocato _____ inoltre, invia una relazione del dott. _____ dottore commercialista, che descrive l'impatto sul canone di locazione in considerazione del pagamento anticipato rispetto ad un pagamento rateizzato.

Il sottoscritto non ritiene di addentrarsi in tale argomento, seppur valido, in quanto non di sua competenza ed espressamente non inserito nel quesito postogli dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Conclusioni

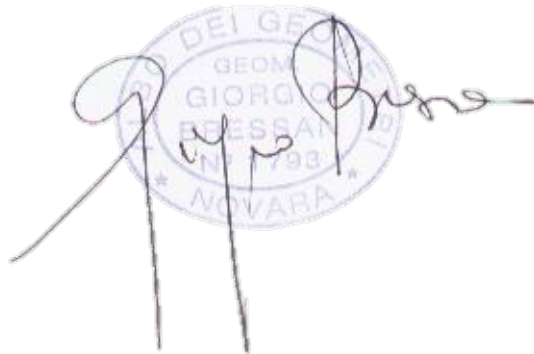
Il sottoscritto osserva che nessuno dei Consulenti di Parte ha contestato e manifestato osservazioni sulle valutazioni immobiliari relative al complesso agricolo ed ai fabbricati di compendio.

Le uniche osservazioni che sono state prodotte riguardavano il solo valore dell'importo di locazione dei terreni, a cui il sottoscritto ha compiutamente risposto, confermando l'importo del valore locativo del fondo oggetto di esecuzione in € 26,00 alla pertica.

Il sottoscritto ritiene di aver compiutamente risposto alle osservazioni postegli, ma rimane, comunque, a disposizione del Signor Giudice per qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Novara li, 23 marzo 2023

In fede.

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEI GEOMETRI", "GEOM. GIORGIO BRESSAN", "N. 1793", and "NOVARA".