TRIBUNALE ORDINARIO DI VERBANIA

PROCEDURE CONCORSUALI

Rep. n. 5/2025 del 03/04/2025

Liquidazione giudiziale della società

con sede legale in 28026 Omegna (VB), Frazione Crusinallo, Via F.lli Cairoli n. 11,

nonché della socia accomandataria

§§§ • §§§ • §§§

Giudice Delegato:	***dott.ssa Caterina Sinico;***
Curatore:	***dott.ssa Claudia Motta***
Perito Incaricato:	***Ing. Roberto Segala***

§§§ • §§§ • §§§

SEGALA Ing. Roberto

Via Trento, 1 – 13900 Biella – Cell. 3886555525

c.f. SGL RRT 84E18 A859H - p.iva 02632830028

Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Biella al n° A536

Sommario

1 QUESITO 3

2 PREMESSA, INCARICO E ATTIVITÀ SVOLTA 3

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI OGGETTO DI STIMA 4

4 UBICAZIONE, CONTESTO TERRITORIALE E ACCESSIBILITÀ 5

5 DESCRIZIONE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO 6

6 DATI CATASTALI E TITOLARITÀ 9

7 REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E STRUTTURALE 10

8 INQUADRAMENTO URBANISTICO 15

9 CONSISTENZA DEI BENI 17

10 CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI 20

11 VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO 21

12 VALUTAZIONE ECONOMICA DEL TERRENO 27

13 CONCLUSIONI 32

1 QUESITO

Al sottoscritto Ing. Roberto Segala è stato conferito incarico di procedere alla ricognizione, descrizione e stima dei diritti immobiliari facenti capo alla [redacted] nel Comune di Montesano sulla Marcellana.

I beni oggetto di valutazione sono costituiti:

- dalla quota indivisa di un terzo di un fabbricato rurale destinato a magazzino e deposito, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montesano sulla Marcellana al foglio 76, particella 425, subalterno 3;
- dalla quota indivisa di un terzo di un terreno agricolo, censito al Catasto dei Terreni del medesimo Comune al foglio 76, particella 437.

L'incarico comprende l'identificazione catastale dei beni, la descrizione delle loro caratteristiche fisiche e funzionali, l'esame della documentazione tecnica e amministrativa disponibile, la determinazione della relativa consistenza e la stima del più probabile valore di mercato dei diritti acquisiti alla Procedura.

La presente relazione è pertanto finalizzata alla determinazione del valore della quota indivisa di un terzo del fabbricato e del terreno sopra identificati, considerati nello stato di fatto e di diritto risultante dagli elementi disponibili.

2 PREMESSA, INCARICO E ATTIVITÀ SVOLTA

Il sottoscritto Ing. Roberto Segala, in qualità di Perito estimatore nominato nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe, redige la presente relazione con riferimento ai diritti immobiliari intestati alla si[redacted]nel Comune di Montesano sulla Marcellana, in Provincia di Salerno.

Considerata la notevole distanza tra il luogo di ubicazione dei beni e la sede professionale dello scrivente, posta in Biella, è stato incaricato l'Arch. Luciano Alfano, professionista operante nel territorio salernitano, di eseguire un sopralluogo presso l'immobile e di acquisire gli elementi materiali e descrittivi necessari alla successiva attività estimativa.

L'incarico affidato all'Arch. Alfano ha avuto carattere di supporto tecnico locale ed è stato diretto alla verifica sommaria dello stato dei luoghi e delle condizioni di conservazione, all'esecuzione di un rilievo fotografico delle parti accessibili, all'acquisizione delle principali informazioni dimensionali e alla segnalazione delle eventuali criticità immediatamente percepibili. L'attività di esame documentale, interpretazione urbanistico-edilizia, valutazione

economica e formulazione del giudizio conclusivo è rimasta integralmente in capo allo scrivente.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 2 luglio 2026 e le relative risultanze sono state riportate nella relazione tecnica predisposta dall'Arch. Alfano in data 3 luglio 2026.

La relazione ricevuta contiene una descrizione generale del bene, un confronto tra i prospetti esterni e gli elaborati edilizi approvati e un fascicolo fotografico riferito essenzialmente all'esterno del fabbricato e al contesto circostante. Non è stato invece possibile documentare fotograficamente gli ambienti interni, con la conseguenza che non risultano direttamente verificabili l'attuale distribuzione dei locali, lo stato delle finiture e degli impianti, l'effettiva utilizzazione degli spazi, la corrispondenza interna con le destinazioni riportate nei titoli edilizi e la concreta configurazione del piano sottotetto.

La presente valutazione viene pertanto sviluppata esclusivamente sulla base degli elementi effettivamente acquisiti, senza attribuire ai beni caratteristiche, destinazioni o qualità non comprovate dalla documentazione disponibile. Ai fini estimativi, il fabbricato viene considerato secondo la destinazione documentalmente assentita e catastalmente censita di magazzino e deposito, senza riconoscimento di alcun maggior valore derivante da eventuali utilizzazioni differenti, non verificate o prive di adeguato riscontro autorizzativo. Le conseguenze urbanistico-edilizie di un'eventuale diversa configurazione interna sono trattate nello specifico capitolo dedicato alla regolarità del bene.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI OGGETTO DI STIMA

I diritti immobiliari oggetto della presente relazione sono costituiti da due cespiti ubicati nel Comune di Montesano sulla Marcellana e intestati, secondo le risultanze catastali, per la quota di un terzo alla sig.ra

Il primo bene è costituito da un'unità immobiliare destinata a magazzino e deposito, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 76, particella 425, subalterno 3, categoria C/2.

Il secondo bene è costituito da un terreno agricolo censito al Catasto dei Terreni al foglio 76, particella 437, della superficie di 4.703 m^2, qualificato catastalmente come seminativo di classe 5.

I due cespiti sono inseriti nel medesimo contesto rurale e presentano un rapporto territoriale e funzionale che rende opportuno valutarli congiuntamente, pur mantenendo distinte le relative componenti economiche.

Oggetto della stima non è la piena proprietà esclusiva dei beni, bensì la quota indivisa di un terzo intestata alla sig.ra [redacted]. Sarà quindi necessario determinare:

1. il valore dell'intera piena proprietà del fabbricato;
2. il valore dell'intera piena proprietà del terreno;
3. il valore matematico della quota di un terzo;
4. il valore concretamente attribuibile alla quota indivisa, tenendo conto della sua minore autonomia e commerciabilità.

4 UBICAZIONE, CONTESTO TERRITORIALE E ACCESSIBILITÀ

I beni sono ubicati nel territorio rurale del Comune di Montesano sulla Marcellana, in Via Malomorsiello, località Tempa Carrozza.

Il contesto presenta caratteri prevalentemente agricoli, con edificazione rada, presenza di fabbricati rurali, terreni coltivati, aree a prato e corpi edilizi destinati al servizio delle attività agricole.

L'orografia è caratterizzata dall'alternanza di superfici pianeggianti e dislivelli. Il fabbricato è inserito in un aggregato rurale più ampio e risulta parzialmente addossato alla naturale pendenza del terreno.

L'accesso avviene mediante una strada vicinale sterrata, carrabile, di larghezza contenuta, appartenente alla rete di collegamenti rurali attestata lungo la Strada Statale n. 103.

La possibilità di raggiungere il bene con mezzi ordinari costituisce un elemento positivo per l'utilizzazione quale deposito agricolo. La natura sterrata e la ridotta larghezza della viabilità limitano tuttavia la funzionalità dell'accesso per automezzi di grandi dimensioni e contribuiscono a restringere il potenziale mercato.

La domanda potenziale appare prevalentemente riferibile:

- agli altri comproprietari;
- ai proprietari e coltivatori dei terreni confinanti;
- ad aziende agricole operanti nella zona;
- a soggetti interessati a locali rurali di deposito;
- a operatori che possano utilizzare unitariamente il fabbricato e il terreno.

La localizzazione non è intrinsecamente anomala rispetto alla destinazione di deposito agricolo, ma limita la profondità del mercato e i tempi prevedibili di commercializzazione.

5 DESCRIZIONE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO

5.1 Caratteristiche generali del fabbricato





Il fabbricato oggetto di stima costituisce una porzione di un più ampio organismo edilizio di origine rurale, composto da più corpi di fabbrica posti in aderenza.

La porzione esaminata è stata interessata da lavori di ristrutturazione e adeguamento tra il 1999 e il 2001. L'intervento risulta espressamente riferito a locali rurali adibiti a deposito.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, indicati come:

- piano seminterrato;
- piano rialzato;
- piano sottotetto.

Il fabbricato presenta strutture in cemento armato integrate nel più ampio organismo rurale originario ed è dotato di copertura inclinata a doppia falda con manto in tegole.

Gli elaborati strutturali storici richiamano la presenza di muratura in pietrame e opere in cemento armato nella porzione originaria, con strutture in cemento armato nella parte interessata dall'intervento.

5.2 Aspetto esterno e condizioni manutentive

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, con fascia basamentale grigia a finitura rustica.

Sono presenti finestre, porte di accesso, balconate con parapetti metallici e un portone basculante al livello inferiore.

Alla data del sopralluogo le facciate esterne apparivano complessivamente in buone condizioni di conservazione, senza fenomeni macroscopici di alterazione superficiale o degrado diffuso immediatamente percepibile.

Le fotografie confermano un aspetto esterno complessivamente ordinato della porzione principale, pur evidenziando la presenza, in aderenza, di corpi rurali di maggiore vetustà e qualità manutentiva inferiore.

Il giudizio positivo relativo all'esterno non può essere automaticamente esteso agli ambienti interni, che non sono stati documentati e dei quali non è possibile verificare le finiture, gli impianti, la distribuzione o lo stato effettivo di conservazione.

5.3 Articolazione dei livelli e destinazioni autorizzate

Gli elaborati della variante n. 6/2000 rappresentano al livello inferiore due locali indicati come deposito, mentre al piano rialzato sono riportati:

- un deposito attrezzi;
- un deposito sementi;

- un granaio.

Gli elaborati riportano per il corpo principale una larghezza complessiva indicativa di circa 12,65 m e una profondità di circa 8,10 m, ferme restando le articolazioni della sagoma e le porzioni in aderenza.

Gli elaborati originari del 1999 rappresentano, all'interno del più ampio aggregato rurale, anche una porzione preesistente contenente ambienti indicati come cucina, camere da letto e servizio igienico. Tale porzione non deve però essere confusa con i locali oggetto dell'intervento e dell'attuale censimento C/2, che negli elaborati della variante sono espressamente individuati quali depositi, deposito attrezzi, deposito sementi e granaio.

La presenza di un'abitazione nel più ampio aggregato rurale non dimostra quindi che l'attuale subalterno 3 abbia destinazione residenziale.

5.4 Mancata verifica degli ambienti interni

Come anticipato in precedenza, non è stato possibile accedere agli ambienti interni né verificare direttamente l'attuale distribuzione dei locali, il loro stato manutentivo, le finiture, gli impianti e le concrete modalità di utilizzazione.

In particolare, non è possibile accertare se gli ambienti conservino la configurazione e la funzione di deposito indicate negli elaborati assentiti, se siano effettivamente utilizzati per attività agricole o di magazzinaggio, se abbiano subito modificazioni distributive oppure se siano stati dotati di elementi e impianti propri di utilizzazioni differenti.

La mancata verifica non consente quindi né di affermare l'esistenza di trasformazioni interne non autorizzate, né di escluderle. Il presente capitolo si limita conseguentemente a registrare il confine oggettivo dell'accertamento svolto, rinviando al successivo capitolo 7 l'esame delle eventuali implicazioni urbanistico-edilizie connesse a configurazioni o destinazioni d'uso diverse da quelle documentalmente assentite.

Ai fini della descrizione e della stima non vengono pertanto attribuite agli ambienti interni condizioni, dotazioni o destinazioni ulteriori rispetto a quelle risultanti dalla documentazione disponibile.

5.5 Piano sottotetto

Come si evince dalle immagini disponibili si rileva la presenza di un accesso diretto al livello sottotetto mediante la balconata esterna. La visura e la planimetria catastale identificano tuttavia l'unità ai soli piani S1-T, mentre la configurazione, la consistenza e

l'eventuale appartenenza del sottotetto al subalterno 3 non risultano analiticamente definite nella documentazione catastale esaminata.

Gli elaborati edilizi rappresentano una copertura articolata e un volume superiore, ma, in assenza di un rilievo interno, non consentono di determinare con sufficiente certezza le altezze utili, la superficie effettivamente praticabile, la distribuzione interna, lo stato delle finiture, la presenza di impianti e l'attuale modalità di utilizzazione.

Non essendo quindi possibile accertarne la consistenza fisica, la concreta fruibilità e la legittima destinazione, il sottotetto non viene computato né valorizzato quale autonoma superficie abitativa o quale distinta componente immobiliare. Le eventuali conseguenze derivanti da una sua utilizzazione difforme rispetto alla documentazione assentita sono esaminate nel successivo capitolo relativo alla regolarità urbanistico-edilizia.

5.6 Terreno

La particella 437 ha una superficie catastale pari a 4.703 m^2 ed è qualificata come seminativo di classe 5.

Il terreno si inserisce nel contesto agricolo circostante il fabbricato e appare funzionalmente collegabile a esso. La documentazione disponibile non contiene tuttavia un rilievo agronomico, una descrizione analitica della pendenza, della fertilità, della disponibilità irrigua o dell'effettiva coltivazione.

La sua valutazione dovrà pertanto essere riferita alla natura agricola, all'ubicazione, all'accessibilità, alla consistenza e al rapporto con il fabbricato, senza attribuire caratteristiche colturali o produttive non accertate.

---

6 DATI CATASTALI E TITOLARITÀ

6.1 Fabbricato

Il fabbricato risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montesano sulla Marcellana come segue:

- foglio 76 - particella 425 - subalterno 3 - categoria C/2 - classe 4 - consistenza 160 m^2 - superficie catastale totale 220 m^2 - rendita catastale euro 157,00 - indirizzo Via Malomorsiello SNC - piani S1-T.

La superficie catastale totale di 220 m^2 risulta pubblicata dal 9 novembre 2015 ed è riferita alla planimetria presentata il 30 marzo 2001.

Il diritto riconducibile alla procedura corrisponde alla quota indivisa di un terzo della piena proprietà.

6.2 Terreno

Il terreno risulta censito al Catasto dei Terreni come segue:

- foglio 76 - particella 437 - qualità seminativo - classe 5 - superficie 4.703 m^2 - reddito dominicale euro 1,94 - reddito agrario euro 8,50.

La particella deriva dal frazionamento della precedente particella 423, eseguito in data 14 maggio 2002. Il diritto riconducibile alla procedura corrisponde alla quota indivisa di un terzo della piena proprietà.

6.3 Anomalia nominativa

Nella visura del fabbricato compare il nominativo , mentre nella visura del terreno compare . Anche i codici fiscali riportati non coincidono, pur risultando comuni la data e il luogo di nascita.

La circostanza non modifica la quota di un terzo intestata ma deve essere segnalata quale anomalia documentale riguardante i comproprietari estranei alla procedura.

7 REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E STRUTTURALE

7.1 Titoli edilizi disponibili

La porzione di fabbricato risulta interessata dalla Concessione edilizia n. 5 del 22 febbraio 1999, rilasciata per la ristrutturazione e l'adeguamento di una parte di fabbricato rurale adibita a depositi.

La pratica originaria faceva riferimento alle particelle storiche 55 e 371 del foglio 76 e riguardava una parte del più ampio aggregato rurale.

Successivamente fu approvata la variante in corso d'opera n. 6/2000, che prevedeva:

- la modifica della scala di accesso al piano rialzato;
- la realizzazione di una nuova apertura;
- modifiche alle falde della copertura.

La relazione di variante precisava espressamente che le opere non comportavano mutamento della destinazione d'uso né aumento delle superfici o dei volumi utili.

I lavori risultano dichiarati ultimati in data 5 aprile 2001.

7.2 Documentazione strutturale

Per gli interventi strutturali risultano presenti:

- il deposito del progetto presso il Genio Civile;
- la documentazione relativa alla variante;
- la relazione finale;
- il certificato di collaudo statico.

Il collaudatore riferiva l'esecuzione di verifiche sul conglomerato cementizio, prove sclerometriche e prove di carico sui solai del piano rialzato e del sottotetto.

Il certificato concludeva favorevolmente circa la collaudabilità delle opere e la loro sostanziale corrispondenza ai grafici depositati, salvo lievi variazioni alle strutture secondarie.

Tale documentazione costituisce un elemento positivo nella ricostruzione storica, ma non equivale a una verifica strutturale attuale e non consente di escludere modificazioni successive.

7.3 Differenze esteriori rilevate

Dal confronto tra lo stato esterno rilevato e gli elaborati approvati sono emerse:

- una balconata con ringhiera e accesso diretto al piano sottotetto;
- una balconata al piano rialzato;
- un vano di accesso al piano seminterrato munito di portone basculante di circa 2,70 × 2,40 m.

Le opere risultano chiaramente percepibili nel confronto fotografico tra lo stato attuale e i prospetti approvati.

Non sono disponibili titoli successivi che ne documentino l'autorizzazione.

Non è possibile stabilire, sulla base dei soli atti disponibili:

- l'epoca esatta della loro realizzazione;
- la loro eventuale riconducibilità a varianti non reperite;
- la qualificazione giuridica delle singole opere;
- la possibilità di sanatoria;
- gli eventuali costi di regolarizzazione;
- la necessità di ripristino.

Si riportano di seguito due immagini fra lo stato dei luoghi ritrovato e lo stato assentito:



STATO DEI LUOGHI AL 02/07/2026



PROSPETTO APPROVATO CON C.E. N 6/2000

STATO DEI LUOGHI AL 02/07/2026





PROSPETTO APPROVATO CON C.E. N 6/2000

7.4 Destinazione degli interni e possibile uso abitativo abusivo

La documentazione edilizia e catastale disponibile individua inequivocabilmente l'unità come deposito rurale e magazzino C/2. Non è stato reperito alcun titolo che autorizzi la trasformazione dell'attuale subalterno 3 in abitazione e, non essendo stato possibile esaminare gli interni, non si conosce se i locali conservino l'originaria configurazione di deposito o siano stati attrezzati, distribuiti o utilizzati come abitazione.

Questa incertezza deve essere esposta con chiarezza, senza attenuarne la rilevanza e senza trasformare un'ipotesi non verificata in un fatto accertato.

Qualora gli interni fossero stati resi abitabili mediante la creazione di cucina, servizi, camere, impianti e finiture residenziali, oppure fossero stabilmente utilizzati come abitazione, in mancanza di uno specifico titolo di mutamento della destinazione d'uso, si configurerebbe un abuso edilizio.

La circostanza che la Zona Urbanistica E2 ammetta, a determinate condizioni, residenze rurali non sarebbe sufficiente a legittimare automaticamente una trasformazione già eseguita. L'astratta compatibilità della destinazione residenziale rurale con lo strumento urbanistico non sostituisce il titolo edilizio e non dimostra la sussistenza:

- dei requisiti soggettivi agricoli;
- della superficie fondiaria minima;
- della volumetria disponibile;
- dei requisiti igienico-sanitari;
- dei requisiti di altezza e aeroilluminazione;
- della conformità strutturale e catastale;
- delle condizioni necessarie per l'eventuale sanatoria.

La sanabilità di un possibile mutamento abusivo non è quindi attualmente accertabile e non deve essere data per scontata né nella perizia né nella futura documentazione di vendita.

7.5 Giudizio complessivo

Il fabbricato risulta assistito da un quadro autorizzativo e strutturale non trascurabile, comprendente una concessione edilizia, una successiva variante, la documentazione relativa al procedimento strutturale, il certificato di collaudo e il certificato di ultimazione dei lavori. Non può tuttavia essere formulato un giudizio di piena regolarità urbanistico-edilizia, poiché il confronto con lo stato attuale ha evidenziato alcune differenze esteriori rispetto ai prospetti approvati, mentre gli ambienti interni non sono stati verificati e non è stato possibile accertarne

l'attuale distribuzione e destinazione d'uso. Permangono inoltre elementi di incertezza in ordine alla configurazione e alla fruibilità del piano sottotetto e non risultano disponibili titoli edilizi successivi all'anno 2001. Nel complesso, l'intervento principale appare quindi supportato da adeguata documentazione edilizia e strutturale, ma permane una condizione di non piena corrispondenza tra lo stato esterno rilevato e gli elaborati approvati, cui si aggiunge l'impossibilità di esprimere un giudizio compiuto sugli ambienti interni e sulle relative destinazioni d'uso.

8 INQUADRAMENTO URBANISTICO

8.1 Classificazione di Piano

Dalla cartografia urbanistica esaminata risulta che i beni ricadono nella **Zona E2 – Agricolo produttiva** della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Montesano sulla Marcellana.

Le Norme di attuazione sono riferite alla Variante al PRG contenente le modifiche conseguenti al voto del Comitato Tecnico Regionale n. 1947 del 22 dicembre 2005.

La Zona E2 comprende le aree agricolo-produttive, le aree destinate al pascolo e quelle coltivabili. Gli interventi sono rivolti allo sviluppo delle attività produttive primarie e delle attività integrative a esse collegate, nel rispetto dell'equilibrio agricolo e paesaggistico.

Sono consentite le attività di:

- coltivazione agricola;
- conduzione a pascolo;
- allevamento zootecnico;
- trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- agriturismo;
- residenza strettamente connessa all'attività agricola.

L'inquadramento urbanistico risulta pertanto coerente con la natura rurale del contesto e con la destinazione del fabbricato a deposito agricolo.

8.2 Parametri della Zona E2

Per le residenze rurali è previsto ordinariamente un lotto minimo di 10.000 m^2.

L'indice fondiario varia in funzione della destinazione colturale:

- 0,003 m^3/m^2 per aree boschive, pascolive e incolte;
- 0,03 m^3/m^2 per aree seminative e a frutteto;

- 0,05 m^3/m^2 per aree seminative irrigue con colture pregiate e orti a produzione intensiva.

Sono inoltre previsti:

- altezza massima pari a 8 m;
- distanza minima dai confini pari a 10 m;
- distanza dalle strade secondo il Codice della strada e, nei centri edificati, pari a 10 m.

Per stalle, silos, magazzini e locali destinati alla conservazione o trasformazione dei prodotti agricoli è previsto un indice fondiario pari a 0,10 m^3/m^2.

Gli interventi sono subordinati alle condizioni soggettive connesse alla conduzione agricola e, per le strutture rurali non abitative, alla costituzione del vincolo di pertinenzialità rispetto al fondo.

8.3 Deroga al lotto minimo e vicinanza alla Zona A3

Le Norme di attuazione prevedono che, per i lotti distanti non oltre 300 m dalle Zone A, B e C o dalla viabilità principale, il lotto minimo possa essere ridotto sino a 3.000 m^2, esclusivamente per la realizzazione delle residenze rurali.

La particella 437 ha una superficie pari a 4.703 m^2 e supera quindi il lotto minimo derogatorio di 3.000 m^2.

Sulla base di una misurazione grafica eseguita dallo scrivente, il limite della particella risulta posto a una distanza indicativa di circa 280 m da una Zona A3 – Borghi rurali.

La Zona A3 comprende i numerosi borghi rurali diffusi nel territorio comunale, tra i quali le Norme di attuazione richiamano espressamente anche Tempa Carrozza.

Il terreno potrebbe pertanto soddisfare, in astratto:

- il requisito della superficie minima ridotta;
- il requisito della distanza non superiore a 300 m da una Zona A.

La distanza di circa 280 m conserva tuttavia un margine limitato rispetto alla soglia normativa. Il dato dovrà essere considerato indicativo e non sostitutivo di una verifica ufficiale sulla cartografia urbanistica comunale.

8.4 Limiti della potenzialità residenziale

La possibile applicazione della deroga non trasforma il terreno in un’area edificabile residenziale ordinaria.

La norma riguarda esclusivamente residenze rurali e presuppone:

- la connessione con l’attività agricola;

- la qualificazione del soggetto richiedente;
- la verifica della destinazione colturale;
- il rispetto degli indici fondiari;
- la verifica della volumetria già realizzata;
- l'eventuale asservimento di altri fondi;
- il rispetto dei vincoli e delle condizioni geologiche;
- il rilascio del necessario titolo edilizio.

La prossimità alla Zona A3 costituisce quindi una potenzialità urbanistica condizionata, **non un'edificabilità immediata e liberamente trasferibile a qualsiasi acquirente**.

Analogamente, tale previsione non può essere utilizzata per legittimare a posteriori un'eventuale trasformazione abusiva dell'attuale deposito in abitazione. Anche qualora la residenza rurale fosse astrattamente ammissibile, resterebbe necessario verificare la conformità concreta dell'intervento e ottenere il relativo titolo.

8.5 Riflessi estimativi

Ai fini della stima, il terreno viene considerato esclusivamente nella sua natura agricola, senza applicazione di valori unitari propri delle aree residenziali edificabili. La possibile applicazione della deroga al lotto minimo viene richiamata unicamente quale elemento descrittivo del regime urbanistico della particella, senza attribuzione di un'autonoma incidenza economica e senza monetizzazione di volumetrie teoriche o potenziali. Il fabbricato viene analogamente stimato secondo la destinazione catastale e urbanisticamente documentata di deposito in categoria C/2. Un eventuale allestimento interno a uso abitativo, qualora privo di specifico titolo abilitativo, non costituirebbe un elemento incrementativo del valore, ma una criticità urbanistico-edilizia suscettibile di incidere negativamente sulla commerciabilità del bene.

9 CONSISTENZA DEI BENI

9.1 Fabbricato

La visura catastale riporta:

- consistenza catastale: 160 m^2;
- superficie catastale totale: 220 m^2.

I due valori rispondono a criteri catastali differenti e non devono essere considerati direttamente equivalenti alla superficie commerciale.

Non è disponibile un rilievo metrico interno completo che consenta di ricostruire in modo analitico:

- la superficie lorda di ciascun livello;
- le superfici utili;
- le porzioni con altezza ridotta;
- la consistenza del sottotetto;
- le superfici delle balconate;
- le eventuali parti appartenenti ai corpi in aderenza.

Ai fini estimativi si ritiene prudenziale assumere la superficie catastale complessiva di 220 m^2 quale parametro convenzionale di riferimento, evitando di attribuire un autonomo valore alle porzioni non chiaramente identificate o non documentate.

Tale assunzione non equivale a riconoscere 220 m^2 di superficie abitativa. Il parametro riguarda esclusivamente l'unità C/2 e deve essere valorizzato secondo valori propri dei depositi rurali.

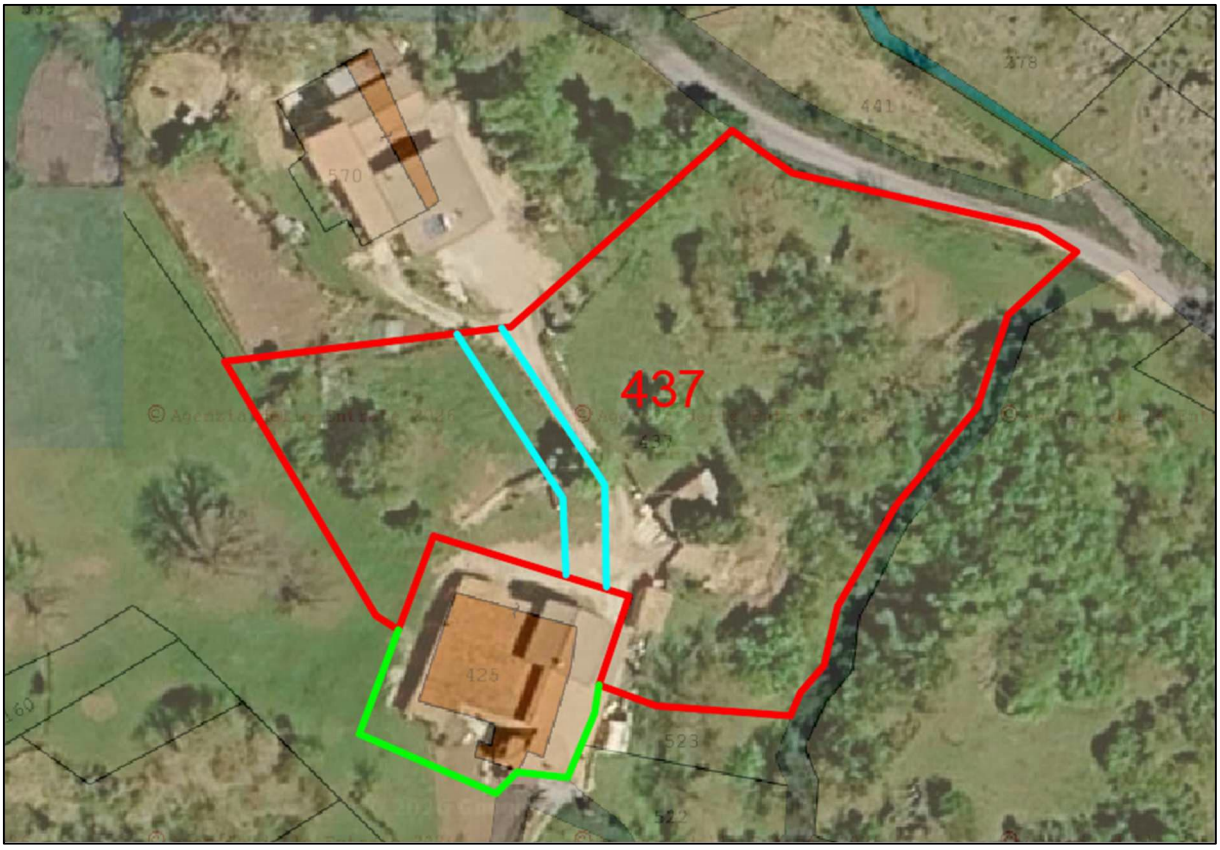
9.2 Terreno

La particella 437 presenta una superficie catastale pari a 4.703 m^2, corrispondente a 0,4703 ettari.

La consistenza catastale può essere assunta direttamente nella valutazione, ferme restando le eventuali differenze tra superficie catastale e superficie reale non accertate mediante rilievo topografico.

Parte della particella è interessata da un tracciato viario rurale, rappresentato anche nella cartografia catastale, avente una superficie graficamente stimata in circa 220 m^2. Sulla base della documentazione disponibile non è stato possibile accertare il regime giuridico del tracciato, né l'eventuale sussistenza di diritti di passaggio a favore di fondi terzi.

Di seguito si riporta un'immagine aerea del sito in cui sono stati inseriti i confini catastali. In rosso sono riportati i confini della particella 437, in azzurro la strada di accesso sopracitata, e in verde i confini dell'ente urbano su cui insiste il subalterno dell'immobile oggetto della presente perizia.



10 CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Per il fabbricato viene adottato un procedimento comparativo indiretto, fondato sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite a un ambito territoriale prossimo e assimilabile. Tali quotazioni vengono assunte quale parametro orientativo iniziale e successivamente adeguate alle caratteristiche specifiche del bene mediante l'applicazione di coefficienti correttivi riferiti alla destinazione, alla collocazione rurale, all'accessibilità, alla configurazione tipologica, allo stato di conservazione desumibile, alla mancata verifica degli ambienti interni e alle criticità urbanistico-edilizie riscontrate. Il valore unitario dovrà tenere conto:

- della destinazione C/2;
- della collocazione rurale;
- dell'accessibilità mediante strada vicinale;
- delle buone condizioni esteriori;
- della mancata verifica degli interni;
- dell'assenza di documentazione impiantistica;
- delle differenze esteriori rispetto ai titoli;
- della non certa consistenza del sottotetto;
- della limitata domanda locale.

Non verranno utilizzati valori propri delle abitazioni, poiché non risulta autorizzata una destinazione residenziale.

Anche qualora gli interni si presentassero materialmente arredati o organizzati come abitazione, ciò non potrebbe giustificare l'applicazione di un valore residenziale. In assenza del relativo titolo, la trasformazione costituirebbe una criticità edilizia e non un incremento patrimoniale.

Per il terreno viene adottato un procedimento comparativo indiretto fondato sui valori fondiari CREA e sui Valori Agricoli Medi provinciali, assunti quali parametri di riferimento e successivamente adeguati alle caratteristiche specifiche della particella considerando:

- la qualità catastale di seminativo;
- la superficie;
- l'ubicazione;
- l'accessibilità;
- il rapporto con il fabbricato;

Il valore della piena proprietà sarà successivamente rapportato alla quota di un terzo e sottoposto a un ulteriore giudizio relativo alla minore commerciabilità della quota indivisa.

11 VALUTAZIONE ECONOMICA DEL FABBRICATO

Ai fini della valutazione si assume convenzionalmente una superficie di riferimento pari a: 220 m^2. Per l'individuazione del valore unitario del fabbricato sono state esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2025, riferite alla fascia extraurbana e alla zona agricola del vicino Comune di Lagonegro. Il ricorso alle quotazioni riferite al Comune di Lagonegro è motivato dalla prossimità territoriale e dalla presenza di un ambito extraurbano a prevalente caratterizzazione agricola, ritenuto maggiormente assimilabile al contesto in cui è inserito il bene oggetto di stima. Tali valori non vengono pertanto assunti come espressione diretta del mercato immobiliare di Montesano sulla Marcellana, ma esclusivamente quale parametro orientativo esterno, da adeguare mediante specifici coefficienti correttivi alle caratteristiche localizzative, tipologiche, funzionali e documentali del fabbricato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: LAGONEGRO (E409)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA AGRICOLA - C.DA MONTICELLO, C.DA CERBARO
Codice zona: R
Destinazione: Commerciale
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	370	L	0,7	1,2	L
Negozi	NORMALE	380	450	L	1,1	1,5	L

Stampa Legenda

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: LAGONEGRO (E409)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA AGRICOLA - C.DA MONTICELLO, C.DA CERBARO
Codice zona: R
Destinazione: Produttiva
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	230	330	L	0,6	1	L
Laboratori	NORMALE	250	350	L	0,7	1	L

Stampa Legenda

Per la zona esaminata la banca dati riporta, nell'ambito della destinazione commerciale, la tipologia "Magazzini", con valori di compravendita compresi tra euro 240/m^2 ed euro 370/m^2, e, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia "Capannoni tipici", con valori compresi tra euro 230/m^2 ed euro 330/m^2. Entrambe le rilevazioni sono riferite a immobili in stato conservativo normale e la superficie indicata è quella lorda.

La classificazione OMI nelle macro-destinazioni "commerciale" e "produttiva" non coincide automaticamente né con la categoria catastale né con la classificazione urbanistica del bene. Il fatto che la tipologia "Magazzini" sia ricompresa nella destinazione commerciale non significa infatti che il fabbricato debba essere considerato un immobile commerciale assimilabile a un negozio. Si tratta del settore nel quale la banca dati colloca, per finalità statistiche, i locali destinati a deposito.

Nel caso in esame il fabbricato è censito in categoria C/2 e la documentazione edilizia individua espressamente gli ambienti quali depositi, deposito attrezzi, deposito sementi e granaio. Sotto il profilo funzionale e catastale, il riferimento ai magazzini risulta quindi maggiormente aderente.

D'altra parte, il bene è inserito in una Zona E2 agricolo-produttiva e la sua destinazione è strettamente collegata alla conduzione rurale. Per tale ragione appare corretto esaminare anche la quotazione dei capannoni tipici quale parametro di controllo. Il fabbricato non presenta tuttavia le caratteristiche proprie di un capannone produttivo ordinario, essendo articolato su più livelli, inserito in un aggregato rurale, dotato di ambienti di dimensioni relativamente contenute e privo di una configurazione monopiano con ampi spazi liberi e accessi idonei alla movimentazione industriale.

La tipologia "Capannoni tipici" non viene pertanto assunta come riferimento principale, ma utilizzata per verificare la coerenza del risultato ottenuto. Tale scelta non produce, peraltro, differenze sostanziali, poiché il valore minimo dei magazzini, pari a euro 240/m^2, è molto prossimo al valore minimo dei capannoni tipici, pari a euro 230/m^2.

In considerazione della natura del fabbricato, della sua collocazione rurale e della necessità di evitare qualunque sopravvalutazione, si ritiene opportuno assumere quale valore iniziale la quotazione minima OMI relativa ai magazzini:

€ 240/m^2

Non appare invece giustificato assumere il valore medio o la parte superiore dell'intervallo, poiché le quotazioni OMI riguardano immobili in condizioni ordinarie e non

tengono conto delle numerose peculiarità e incertezze che caratterizzano il fabbricato oggetto di stima.

Il valore iniziale deve essere progressivamente corretto mediante coefficienti che rappresentino le specifiche condizioni localizzative, tipologiche, manutentive e documentali del bene.

La correzione non viene effettuata applicando una riduzione generica e immotivata, ma distinguendo i diversi fattori che incidono sulla capacità del fabbricato di esprimere il valore ordinariamente riconosciuto dal mercato.

Ubicazione e accessibilità

Il fabbricato si trova in un contesto agricolo periferico, distante dai principali poli urbani e raggiungibile attraverso una strada vicinale sterrata e di larghezza contenuta.

La collocazione è coerente con l'utilizzo quale deposito rurale, ma limita sensibilmente la platea dei potenziali acquirenti. Un magazzino ordinariamente considerato nelle quotazioni OMI può essere utilizzato da una pluralità di soggetti, mentre il bene in esame appare concretamente interessante soprattutto per operatori agricoli locali, proprietari confinanti o soggetti già legati all'area.

L'accesso non risulta inoltre particolarmente agevole per automezzi pesanti o per attività che richiedano frequenti operazioni di carico e scarico.

Per tali ragioni viene assunto un coefficiente localizzativo pari a **0,90**, corrispondente a una riduzione del 10%. Il valore unitario passa pertanto da € 240/m^2 a:

€ 240/m^2 × 0,90 = **€ 216/m^2**

Caratteristiche tipologiche e funzionali

Il fabbricato non costituisce un magazzino moderno, autonomo e razionalmente organizzato. Esso è inserito in un aggregato edilizio rurale, presenta corpi in aderenza e si sviluppa su livelli differenti, condizionati anche dall'andamento del terreno.

La distribuzione su piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto riduce l'efficienza rispetto a un fabbricato monopiano. Non risultano inoltre documentati ampi spazi di manovra, altezze uniformi, portate dei solai, dotazioni impiantistiche o caratteristiche specificamente idonee all'utilizzazione produttiva.

L'aspetto esteriore, in parte assimilabile a quello di una casa rurale, non deve indurre a riconoscere al bene qualità residenziali che non risultano autorizzate. Dal punto di vista del

segmento di mercato considerato, la configurazione edilizia risulta meno funzionale rispetto a quella di un ordinario magazzino.

Per tali caratteristiche viene applicato un coefficiente tipologico pari a **0,85**, corrispondente a una riduzione del 15%. Il valore unitario precedentemente determinato viene quindi corretto come segue:

€ 216/m^2 × 0,85 = **€ 183,60/m^2**

Mancata verifica degli ambienti interni

La documentazione fotografica disponibile riguarda essenzialmente i prospetti esterni e il contesto circostante. Non è stato possibile verificare direttamente gli ambienti interni.

Non sono quindi conosciuti con sufficiente certezza lo stato delle pavimentazioni, degli intonaci e degli impianti, la presenza di infiltrazioni o umidità, l'effettiva distribuzione dei locali, la loro concreta funzionalità e le condizioni del sottotetto.

Le buone condizioni esteriori non consentono di presumere automaticamente uno stato interno altrettanto favorevole. Un potenziale acquirente, non potendo disporre di un quadro completo, tenderebbe ragionevolmente a considerare il rischio di interventi manutentivi o di adeguamento non preventivamente quantificabili.

Per tale incertezza viene assunto un coefficiente pari a **0,90**, corrispondente a una riduzione del 10%. Il valore unitario viene pertanto ulteriormente ridotto:

€ 183,60/m^2 × 0,90 = **€ 165,24/m^2**

Difformità e incertezza urbanistico-edilizia

Il fattore maggiormente penalizzante ai fini estimativi è rappresentato dal quadro di incertezza urbanistico-edilizia.

Il fabbricato risulta assistito da una concessione edilizia, da una successiva variante, dalla documentazione relativa al procedimento strutturale, dal certificato di collaudo e dal certificato di ultimazione dei lavori. L'intervento principale non è quindi privo di riferimenti autorizzativi.

Il confronto tra lo stato esterno rilevato e gli elaborati approvati ha tuttavia evidenziato la presenza di opere non rappresentate nei prospetti assentiti, costituite dalla balconata del sottotetto, dalla balconata del piano rialzato e dal vano di accesso al livello inferiore munito di portone basculante. Non risultano disponibili titoli edilizi successivi idonei a chiarirne l'epoca, la qualificazione e la legittimità.

A tale situazione si aggiunge l'impossibilità di verificare gli ambienti interni e la configurazione del sottotetto. Non è pertanto possibile esprimere un giudizio completo sulla corrispondenza dello stato attuale ai titoli disponibili, né determinare in modo analitico gli eventuali costi tecnici, amministrativi e materiali necessari per la regolarizzazione o per il ripristino.

Le problematiche relative a un'eventuale utilizzazione interna diversa da quella assentita sono state esaminate nel precedente capitolo 7 e non vengono qui nuovamente sviluppate. Ai fini economici rileva unicamente che eventuali configurazioni non autorizzate non potrebbero costituire un incremento del valore, ma rappresenterebbero un ulteriore elemento di rischio per l'acquirente.

Non essendo possibile quantificare una detrazione monetaria certa, l'alea urbanistico-edilizia viene tradotta in un coefficiente prudenziale significativamente penalizzante. Si assume pertanto un coefficiente pari a 0,75, corrispondente a una riduzione del 25%.

Il valore unitario precedentemente determinato viene quindi corretto come segue:

€ 165,24/m^2 × 0,75 = **€ 123,93/m^2**

11.1 Determinazione del valore della piena proprietà

Il procedimento adottato può essere sinteticamente rappresentato come segue:

€ 240/m^2 × 0,90 × 0,85 × 0,90 × 0,75= **€ 123,93/m^2**

Il coefficiente complessivo risultante è pari a circa 0,516 e corrisponde a una riduzione complessiva effettiva del 48,4% rispetto al valore minimo OMI.

La riduzione dunque deriva dall'applicazione successiva dei coefficienti riferiti ai diversi fattori penalizzanti.

Assumendo quale superficie convenzionale di riferimento quella catastale complessiva, pari a 220 m^2, si ottiene:

220 m^2 × € 123,93/m^2 = € 27.264,60 arrotondato a **€ 27.000**

11.2 Valutazione della quota indivisa di un terzo

La Procedura non dispone dell'intera proprietà del fabbricato, ma della sola quota indivisa di un terzo. Il valore matematico della quota è pari a:

€ 27.000 ÷ 3 = **€ 9.000**

Tale importo rappresenta soltanto la proporzione aritmetica rispetto alla piena proprietà e non coincide con il valore di mercato della quota indivisa.

Un eventuale acquirente non otterrebbe infatti una parte materialmente individuata del fabbricato. Non acquisterebbe in via esclusiva un piano, un locale o una porzione avente autonomia funzionale, ma subentrerebbe nella comunione con gli altri proprietari.

Il godimento del bene, l'esecuzione di interventi, la regolarizzazione delle difformità, l'eventuale mutamento della destinazione d'uso e la futura alienazione dell'intero fabbricato richiederebbero il coinvolgimento degli altri comproprietari.

Un soggetto estraneo alla comunione dovrebbe inoltre considerare la possibilità di dover promuovere una divisione, con costi tecnici e legali che, rispetto al modesto valore del bene, potrebbero risultare economicamente sproporzionati.

La limitazione assume particolare rilievo nel caso in esame, poiché la gestione delle criticità urbanistico-edilizie non potrebbe essere affrontata autonomamente dal titolare della sola quota. Qualunque pratica di regolarizzazione o intervento materiale sulle parti comuni o sull'intero fabbricato richiederebbe il coordinamento con gli altri comproprietari.

Il mercato della quota appare quindi estremamente ristretto. I soggetti maggiormente interessati sono gli altri comproprietari, per i quali l'acquisto determinerebbe un incremento della partecipazione già posseduta. Per un soggetto terzo, invece, l'operazione presenta un rapporto poco favorevole tra valore acquisito, limitazioni di godimento, rischi documentali e possibili costi futuri. In ragione di tali condizioni, si ritiene congruo applicare al valore matematico della quota una riduzione pari al **50%**.

Il valore dunque assunto è pari a **€ 4.500**

La riduzione applicata alla quota non costituisce una duplicazione degli abbattimenti precedentemente considerati. I primi coefficienti riguardano infatti le caratteristiche e le criticità oggettive del fabbricato e concorrono a determinare il valore dell'intera proprietà. La successiva riduzione del 50% riguarda invece esclusivamente la natura giuridica del diritto posto in vendita e la sua limitata commerciabilità come quota indivisa.

Il valore di euro 4.500 appare pertanto maggiormente rappresentativo di quanto un acquirente potrebbe ragionevolmente essere disposto a corrispondere per l'acquisto della sola quota di un terzo del fabbricato, rispetto al valore matematico di euro 9.000, che presupporrebbe una commerciabilità proporzionale e lineare non riscontrabile nel caso concreto.

12 VALUTAZIONE ECONOMICA DEL TERRENO

La valutazione viene svolta considerando esclusivamente la natura agricola del fondo. L'inquadramento urbanistico della particella viene richiamato negli specifici capitoli della presente relazione, ma non determina, ai fini della stima, l'attribuzione di valori propri delle aree edificabili. Non viene pertanto monetizzata alcuna eventuale capacità edificatoria, neppure in termini potenziali o condizionati, e il terreno viene valutato unicamente in relazione alla sua utilizzazione agricola, alla qualità catastale, alla consistenza, alla conformazione e alle concrete condizioni di fruibilità.

12.1 Riferimenti estimativi

Per individuare un attendibile valore unitario di partenza è stata esaminata la Banca Dati dei Valori Fondiari predisposta dal CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia. L'indagine CREA viene originariamente condotta a livello di regione agraria, intesa come aggregazione di Comuni territorialmente contigui e caratterizzati da condizioni naturali e agricole sufficientemente omogenee. I valori così rilevati vengono successivamente aggregati e pubblicati per zona altimetrica provinciale. Dall'elenco delle regioni agrarie e dei relativi Comuni risulta che Montesano sulla Marcellana appartiene alla regione agraria denominata "Colline del Vallo di Diano". Ai fini della presente stima sono stati pertanto esaminati i valori relativi alla Regione Campania, alla Provincia di Salerno, alla zona altimetrica di collina interna e alla categoria colturale aggregata "Seminativi e ortofloricole".

I valori fondiari relativi a tale ambito, espressi al netto dei miglioramenti fondiari, risultano pari a:

- valore medio: 17.272 €/ha;
- valore minimo: 6.016 €/ha;
- valore massimo: 68.835 €/ha.

La conversione in valori unitari restituisce, rispettivamente:

- valore medio: circa 1,73 €/m^2;
- valore minimo: circa 0,60 €/m^2;
- valore massimo: circa 6,88 €/m^2.

Tali dati devono essere interpretati con cautela. La nota metodologica CREA chiarisce che i valori medi vengono stimati per singola regione agraria e tipologia colturale, per essere poi aggregati per zona altimetrica provinciale e per categorie colturali più ampie. Il valore

minimo non rappresenta pertanto il prezzo più basso registrato per una singola particella, ma il valore medio più contenuto riscontrato tra le regioni agrarie e le tipologie colturali comprese nell'aggregato territoriale considerato. Analogamente, il valore massimo rappresenta la media più elevata rilevata all'interno dello stesso insieme. Il CREA evidenzia inoltre che tali valori non sono in grado di rappresentare integralmente la forte variabilità del mercato fondiario locale.

Occorre inoltre osservare che la categoria CREA "Seminativi e ortofloricole" comprende congiuntamente seminativi irrigui, seminativi asciutti e colture orticole, floricole e vivaistiche. Il dato non è quindi riferito esclusivamente a terreni aventi caratteristiche analoghe alla particella in esame e può includere fondi caratterizzati da capacità produttive e valori sensibilmente superiori.

Quale ulteriore parametro di controllo è stato considerato il Valore Agricolo Medio determinato dalla Commissione Provinciale Espropri di Salerno per l'anno 2024, valido per il 2025 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 6 del 27 gennaio 2025. Per la Regione Agraria n. 9 "Colline del Vallo di Diano" e per la qualità catastale "Seminativo" il valore risulta pari a: **18.748 €/ha**, corrispondenti a circa **1,87 €/m²**.

Il VAM ha natura amministrativa e non può essere assunto automaticamente quale valore venale del singolo fondo. Esso viene pertanto utilizzato esclusivamente come parametro di confronto generale. La relativa vicinanza tra il VAM, pari a circa 1,87 €/m², e il valore medio CREA, pari a circa 1,73 €/m², conferma una sostanziale coerenza dei riferimenti territoriali, ma non ne consente l'applicazione diretta alla particella 437.

Il terreno oggetto di stima è infatti censito come seminativo di classe 5 e si colloca nella fascia qualitativa inferiore della categoria catastale. Per tale ragione non appare corretto assumere il valore medio CREA o il VAM, che riflettono anche terreni agricoli più produttivi, irrigui, regolari e favorevolmente ubicati.

Si ritiene quindi maggiormente appropriato collocare il fondo nella parte più bassa del mercato fondiario osservato, assumendo quale valore iniziale il minimo CREA relativo ai seminativi e alle colture ortofloricole della collina interna della Provincia di Salerno:

6.016 €/ha, pari a circa **0,60 €/m²**.

L'assunzione del minimo CREA incorpora già il giudizio relativo alla qualità agricola marginale del fondo e alla sua classificazione catastale in classe 5. Tali circostanze non saranno quindi oggetto di un ulteriore autonomo abbattimento, al fine di evitare una duplicazione del medesimo fattore penalizzante.

Il parametro di 0,60 €/m^2 non rappresenta comunque il valore conclusivo, poiché deve ancora essere adeguato alla consistenza e alla particolare configurazione fisica della particella.

12.2 Correzione per la ridotta dimensione del fondo

La particella presenta una superficie complessiva pari a 4.703 m^2, corrispondente a meno di mezzo ettaro. Una consistenza di tale entità risulta generalmente poco significativa per un'azienda agricola strutturata e limita il mercato potenziale principalmente ai proprietari confinanti, a piccoli operatori locali o a soggetti già interessati al fabbricato rurale posto nelle vicinanze. La ridotta estensione non viene considerata come indice di minore qualità agronomica, già recepita attraverso l'assunzione del minimo CREA, ma come autonoma limitazione della commerciabilità. Un fondo di superficie contenuta presenta infatti un bacino di acquirenti più ristretto e una minore capacità di inserirsi autonomamente in un'organizzazione agricola economicamente efficiente.

Per la sola modesta consistenza dell'appezzamento e per la conseguente limitazione della domanda si ritiene congruo applicare al valore iniziale un coefficiente pari a 0,85, corrispondente a una riduzione del 15%.

Il valore unitario corretto viene pertanto determinato come segue:

0,6016 €/m^2 × 0,85 = **0,5114 €/m^2.**

12.3 Incidenza della strada poderale e penalizzazione per la frammentazione della particella

Dall'esame della cartografia catastale risulta che la particella è attraversata da un tracciato viario rurale rappresentato mediante linee tratteggiate. La superficie occupata dalla strada è stata stimata graficamente in circa 220 m^2; tale dato deve essere inteso come indicativo, non derivando da un rilievo topografico specificamente finalizzato alla determinazione della sede stradale.

Il tracciato non interessa soltanto una fascia marginale del fondo, ma attraversa la particella suddividendola materialmente in due porzioni distinte. La sua presenza produce pertanto un duplice effetto penalizzante: da un lato sottrae superficie all'utilizzazione agricola; dall'altro interrompe la continuità fisica dell'appezzamento, determinando la formazione di due corpi separati e una minore efficienza complessiva delle lavorazioni.

La rappresentazione catastale non consente, da sola, di accertare il regime giuridico del tracciato, né di stabilire se esso sia destinato esclusivamente al servizio della proprietà

oppure se risulti interessato da diritti di passaggio a favore di fondi terzi. La presente valutazione considera pertanto esclusivamente gli effetti fisici ed economici riscontrabili sulla particella, senza formulare conclusioni in merito alla titolarità della strada o all'eventuale esistenza di servitù. La superficie agricola residua, al netto dei circa 220 m^2 occupati dalla sede stradale, viene determinata come segue:

4.703 m^2 − 220 m^2 = 4.483 m^2

Applicando alla superficie agricola residua il valore unitario corretto di 0,5114 €/m^2, si ottiene:

4.483 m^2 × 0,5114 €/m^2 = 2.292,43 €

La superficie occupata dalla strada non viene considerata completamente priva di valore, poiché continua a fare parte della particella e conserva una limitata funzione materiale di collegamento. Essa non presenta tuttavia una capacità produttiva agricola apprezzabile e non può essere valorizzata al pari della superficie coltivabile.

Alla superficie viaria viene pertanto attribuito un valore residuale pari al 10% del valore agricolo corretto:

0,5114 €/m^2 × 10% = 0,0511 €/m^2

Il valore attribuibile ai circa 220 m^2 interessati dal tracciato risulta quindi:

220 m^2 × 0,0511 €/m^2 = 11,25 €

Il valore complessivo ottenuto mediante la distinta ponderazione della superficie agricola e della superficie viaria risulta pertanto pari a:

2.292,43 € + 11,25 € = 2.303,68 €

Tale calcolo tiene conto della perdita diretta di superficie coltivabile, ma non esaurisce gli effetti negativi prodotti dalla strada. Il tracciato divide infatti il fondo in due porzioni separate, incidendo sulla funzionalità anche dei 4.483 m^2 residui. A parità di superficie utile, un terreno agricolo costituito da un unico corpo regolare risulta normalmente più efficiente e maggiormente appetibile rispetto a un appezzamento suddiviso da una sede viaria.

La frammentazione può comportare maggiori difficoltà nelle lavorazioni e nelle manovre dei mezzi agricoli, un incremento delle superfici marginali, una minore regolarità delle porzioni coltivabili e una ridotta flessibilità nell'organizzazione del fondo. Si tratta di effetti che investono l'intera particella e che risultano distinti dalla sola perdita dei 220 m^2 materialmente occupati dalla strada.

Per rappresentare tale ulteriore penalizzazione si ritiene congruo applicare al valore precedentemente determinato un coefficiente pari a 0,85, corrispondente a una riduzione del 15%:

2.303,68 € × 0,85 = 1.958,13 €

In cifra tonda, il più probabile valore di mercato dell'intera piena proprietà della particella 437 viene pertanto assunto pari a:

2.000 €

Il valore unitario medio effettivo, riferito all'intera superficie catastale, risulta pari a:

2.000 € ÷ 4.703 m^2 = 0,43 €/m^2 circa

Il valore conclusivo si colloca al di sotto del minimo CREA, pari a circa 0,60 €/m^2. Tale circostanza non costituisce di per sé un'incoerenza estimativa, poiché il minimo CREA rappresenta il valore medio più basso rilevato tra le regioni agrarie e le tipologie colturali comprese nell'aggregato territoriale considerato e non un limite minimo inderogabile applicabile a ogni singola particella.

Lo scostamento risulta giustificato dalle caratteristiche specifiche del fondo, rappresentate dalla superficie inferiore a mezzo ettaro, dalla presenza della sede stradale e, soprattutto, dalla divisione materiale della particella in due corpi distinti.

Il valore di 2.000 euro rappresenta esclusivamente il valore agricolo della piena proprietà del terreno nello stato di fatto desumibile dalla documentazione esaminata. Non viene riconosciuta alcuna maggiorazione economica per eventuali potenzialità edificatorie, che non costituiscono oggetto di autonoma monetizzazione nella presente stima.

12.4 Valutazione della quota indivisa di un terzo

La Procedura non dispone dell'intera proprietà del terreno, ma della sola quota indivisa di un terzo. Assumendo per l'intera particella un valore di mercato pari a 2.000 euro, il valore matematico della quota risulta:

2.000 € ÷ 3 = 666,67 €

Tale importo rappresenta la mera proporzione aritmetica della partecipazione rispetto al valore dell'intero bene, ma non coincide con il prezzo concretamente conseguibile mediante la vendita autonoma della quota indivisa.

L'acquirente non acquisirebbe infatti una porzione materialmente individuata della particella, né potrebbe considerarsi proprietario esclusivo di una determinata superficie. Egli

subentrerebbe nella comunione esistente con gli altri titolari e l'esercizio delle facoltà connesse alla proprietà dovrebbe essere coordinato con i diritti degli altri partecipanti.

La disponibilità della sola quota non consentirebbe pertanto il godimento esclusivo di una parte del fondo, mentre l'esecuzione di interventi, la modifica delle modalità di utilizzazione, la costituzione di diritti a favore di terzi e la futura alienazione dell'intera proprietà richiederebbero il coinvolgimento degli altri comproprietari.

La commerciabilità della quota risulta conseguentemente molto più limitata rispetto a quella dell'intero bene. I soggetti potenzialmente interessati appaiono principalmente gli altri comproprietari oppure, in misura più circoscritta, soggetti disponibili a subentrare in una comunione già costituita. Per un acquirente estraneo, l'acquisto comporterebbe infatti l'assunzione delle limitazioni tipiche della comproprietà, senza l'immediata disponibilità esclusiva di una porzione del terreno.

In considerazione della natura indivisa del diritto, dell'assenza di un godimento autonomo e della conseguente forte ristrettezza del mercato, si ritiene congruo applicare al valore matematico della quota una riduzione del 40%.

Il valore viene pertanto determinato come segue:

666,67 € × 0,60 = 400,00 €

Il più probabile valore di mercato della quota indivisa di un terzo della particella 437 viene quindi assunto, in cifra tonda, pari a:

400 €

La riduzione applicata è fondata esclusivamente sulla natura giuridica indivisa del diritto, sulla mancanza di una disponibilità esclusiva e sulla conseguente limitazione della domanda.

13 CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni svolte, il più probabile valore di mercato dei diritti immobiliari facenti capo alla sig.ra [redacted] è così determinato:

quota indivisa di un terzo del fabbricato: **€ 4.500**

quota indivisa di un terzo del terreno: **€ 400**

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima risulta pertanto pari a: € 4.900

arrotondato a

€ 5.000,00

Tale importo rappresenta il più probabile valore di mercato delle quote indivise di un terzo del fabbricato censito al foglio 76, particella 425, subalterno 3, e del terreno censito al foglio 76, particella 437, considerati nello stato di fatto e di diritto desumibile dalla documentazione esaminata.

In ragione del collegamento funzionale tra il fabbricato rurale e il terreno agricolo, nonché della limitata appetibilità delle singole quote indivise se alienate separatamente, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto di vendita**, comprendente congiuntamente la quota indivisa di un terzo del fabbricato e la quota indivisa di un terzo del terreno.

INFINE

Il presente giudizio di stima è riferito alla data della relazione e allo stato di fatto e di diritto desumibile dalla documentazione esaminata.

****

Nella certezza di aver espletato il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, mettendomi a disposizione degli aventi diritto per eventuali chiarimenti.

Biella, agosto 2026



L'ingegnere Segala Roberto

Allegati:

- *Visure e planimetrie catastali.*
- *Pratiche edilizie visionate.*