



## **PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA**

**di stima sommaria per il valore di beni immobili siti nel territorio del**

**Comune di Vercelli e di proprietà della Casa di Riposo di Vercelli**

Per incarico ricevuto dall'Amministrazione della Casa di Riposo di Vercelli il sottoscritto Ing. MASSIMO VIAZZO, con studio tecnico in Vercelli, Via Gioberti n. 60, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli con il n. 867, ha proceduto alla stima di beni immobili di proprietà dell'Ente suddetto, previo sopralluogo e dopo aver effettuato le opportune indagini per la loro identificazione, conclude il proprio operato con quanto esposto nella sotto estesa relazione di perizia estimativa.

### **Identificazione e suddivisione dei beni**

I beni di cui trattasi giacciono per la loro totalità nella fascia del territorio di Vercelli posta in adiacenza ad a levante del corso del fiume Sesia e sono costituiti in gran parte da terreni a coltura varia; si precisa che l'Ente Casa di Riposo possiede anche altri cespiti nella fascia di territorio indicata ma essi, non essendo oggetto di valutazione, non verranno ovviamente indicati salvo citarli per meglio individuare quelli peritati.

Agli effetti descrittivi i terreni in oggetto possono raggrupparsi, in ordine alle diverse caratteristiche, in alcuni distinti corpi di varia ampiezza superficiaria, ubicati alcuni a monte ed alcuni a valle della Strada Statale n. 11, tendente a Novara.

Per una più precisa identificazione dei beni in parola si procederà, in prima analisi ed in quanto segue, alla esposizione dei relativi dati catastali raggruppandoli a seconda della loro posizione rispetto ad elementi

discriminanti ben conosciuti ed individuabili sui siti in questione.

1) **Corpo situato a monte della Statale n. 11**, formato dai seguenti appezzamenti:

- foglio 23, mappale n. 34, seminativo irriguo della superficie di are 28 ca 10, classe 4, col reddito dominicale di Euro 18,14 ed agrario di Euro 14,51 ;
- foglio 23, mappale n. 185, seminativo della superficie di ha 5 are 03 ca 15, classe 2, col reddito dominicale di Euro 324,52 ed agrario di Euro 181,90 .

La superficie complessiva è di ha 5 are 31 ca 25, circa pari a **giornate 13,94** di antica misura piemontese; detto corpo si trova tra le generali coerenze: a levante mappali nn. 107 e 109 del foglio 23, a giorno mappali nn. 182 e 183 del foglio 23, a ponente mappale n. 135 del foglio 23 e fiume Sesia, a notte mappali nn. 30 e 31 del foglio 23.

2) **Corpi situati a valle della Statale n. 11**, tra il primo ed il secondo argine di difesa, così suddivisi e formati dai seguenti appezzamenti:

2a) **Lotto 1** (in tinta gialla nella allegata planimetria del foglio 47):

- foglio 47, mappale n. 203, seminativo irriguo della superficie di ha 8 are 76 ca 35, classe 5, col reddito dominicale di Euro 565,75 ed agrario di Euro 407,34 ;
- foglio 47, mappale n. 206, seminativo irriguo della superficie di ha 8 are 77 ca 00, classe 4, col reddito dominicale di Euro 566,17 ed agrario di Euro 510,26 ;
- foglio 47, mappale n. 209, seminativo della superficie di ha 1 are 08 ca 00, classe 2, col reddito dominicale di Euro 69,72 ed agrario di Euro 39,04;

2b) **Lotto 2** (in tinta verde nella allegata planimetria del foglio 47):

- 
- foglio 47, mappale n. 204, seminativo irriguo della superficie di are 43 ca 80, classe 5, col reddito dominicale di Euro 28,28 ed agrario di Euro 20,36;
  - foglio 47, mappale n. 207, seminativo irriguo della superficie di ha 1 are 11 ca 00, classe 4, col reddito dominicale di Euro 71,66 ed agrario di Euro 57,33;
  - foglio 47, mappale n. 208, seminativo della superficie di ha 4 are 90 ca 20, classe 2, col reddito dominicale di Euro 316,46 ed agrario di Euro 177,22;
  - foglio 47, mappale n. 210, seminativo della superficie di are 64 ca 70, classe 1, col reddito dominicale di Euro 45,11 ed agrario di Euro 26,73;
  - foglio 47, mappale n. 25, seminativo irriguo della superficie di ha 5 are 09 ca 00, classe 4, col reddito dominicale di Euro 328,60 ed agrario di Euro 262,88;

**2c) Lotto 3** (in tinta rosa nella allegata planimetria del foglio 47):

- foglio 47, mappale n. 28, seminativo irriguo della superficie di ha 3 are 35 ca 80, classe 4, col reddito dominicale di Euro 216,78 ed agrario di Euro 173,43;

La superficie complessiva dei tre lotti terreni sopra descritti ammonta ad ha 34 are 15 ca 85, pari a circa **giornate 89,65** di antica misura piemontese.

**3) Corpo situato a valle della Statale n. 11,** costituito dai sedimi di argini di difesa o canali irrigui e formato dai seguenti appezzamenti:

- foglio 47, mappale n. 26, bosco di alto fusto della superficie di ha 1 are 57 ca 90, classe 1, col reddito dominicale di Euro 48,93 ed agrario di Euro 8,15;
- foglio 47, mappale n. 211, seminativo della superficie di are 34 ca 40, classe 1, col reddito dominicale di Euro 23,98 ed agrario di Euro 14,21;

La superficie complessiva dei terreni sopra descritti ammonta a ha 1 are 92 ca 30, pari a **circa giornate 5,05** di antica misura piemontese.

I sedimi descritti ai punti 2 e 3 si trovano, nel loro insieme tra le generali coerenze: a levante mappali nn. 229-230 del foglio 47 ed il foglio 48 N.C.T.; a giorno il foglio 48 N.C.T., a ponente mappali 94-92-205 del foglio 47; a notte mappali n. 20 del foglio 47 e Strada Statale n. 11.

A maggior chiarimento di quanto descritto, i vari corpi di proprietà dell'Ente come in precedenza rappresentati risultano così evidenziati nelle due planimetrie allegate alla presente ( con relative foto aeree ): colore azzurro per il corpo a monte della statale; colori giallo ( lotto 1 ), verde ( lotto 2 ) e rosa ( lotto 3 ) per i terreni a valle della statale e destinati a coltivo; colore marrone per i sedimi a valle della statale ma costituenti argini o canali.

#### **Considerazioni di carattere estimativo**

Esaurita l'esposizione degli elementi descrittivi essenziali della proprietà, si procede ad esporre alcune generali argomentazioni di carattere estimativo.

In primo luogo è possibile evidenziare la conformazione generalmente pianeggiante della loro superficie ed il buon grado di accessibilità alla maggioranza degli appezzamenti, attraverso strade interne di ampia sede e di fondo compatto.

Come ulteriore osservazione di carattere generale, va altresì rilevato che non sempre l'attuale sfruttamento agricolo dei terreni corrisponde alla qualità espressa dal censimento catastale; inoltre, alcuni appezzamenti hanno delimitazione di fatto completamente diversa da quella propriamente rilevabile dai confini catastali, con suddivisioni variate negli anni onde

consentire un più razionale sfruttamento a livello di coltivazione.

Riferendoci in maggiore dettaglio agli **immobili descritti al punto 1)**, vediamo trattarsi di terreni golenali, il cui accesso avviene da strada privata che, staccandosi dalla Statale n. 11, insiste nel primo tratto sui citati confinanti mappali di altrui proprietà; in origine essa attraversava centralmente e con andamento da sud a nord l'appezzamento in oggetto in tutta la sua lunghezza mentre oggi, per migliore sfruttamento agricolo, risulta deviata verso il fiume Sesia costeggiandolo in sponda sinistra.

Il terreno è per buona parte occupato da coltivazioni di tipo asciutto tranne che per la porzione terminale verso giorno del mappale n. 185, un tempo concessa in affitto come area di servizio alla Società "Cementi Rusconi", ed ora in disuso ai fini agricoli ed in parte occupata da accampamenti nomadi.

In termini di consistenza effettivamente adibita a coltivo è possibile attribuire al mappale 185 una superficie di circa 10,50 giornate, contro le circa 13,20 effettivamente attribuite catastalmente. Di tale situazione si terrà pertanto conto nell'attribuzione del valore complessivo di tali terreni.

**I terreni formanti i corpi descritti ai punti 2) e 3)** sono stati così suddivisi ai fini estimativi, a causa delle loro differenti caratteristiche di utilizzo;

I terreni individuati al **punto 2)** sono posti a levante del primo argine protettivo del fiume Sesia e quindi non direttamente soggetti alle piene del fiume stesso; essi possiedono, a tutti gli effetti, prerogative migliori rispetto a quelli in precedenza esaminati e descritti al punto 1). Trattasi nella massima parte di appezzamenti classificati con le qualità di "seminativi" o "seminativi irrigui", risultando possibile con modesti interventi assoggettarli

ad irrigazione per la presenza di una rete di fossi nella zona.

La composizione strutturale del sottosuolo è fondamentalmente di origine alluvionale, ed è tale da consentire abbastanza agevolmente la pratica di colture asciutte come da diverso tempo avviene. I detti lotti sono agevolmente raggiungibili tramite strade di accesso che si derivano, verso giorno, dalla Statale n. 11. La prima di esse, in biforcazione destra appena attraversato il ponte stradale in direzione di Novara, consente di accedere alla parte del sedime del mappale 205 che, sempre di proprietà della Casa di Riposo di Vercelli, viene oggi utilizzato come piazzale di deposito o stazionamento di materiali od attrezzature in uso all'attività agricola. La detta particella, in quanto servente più lotti con diverse destinazioni, non è oggetto dell'attuale perizia.

Ulteriore possibilità di accesso ai corpi individuati al punto 2) è garantita da un'estesa arginatura (mappale n. 26 del foglio 47 sempre di proprietà dell'ente in parola), con strada che la percorre in sommità per tutta la lunghezza.

Detto mappale 26 unito al mappale 211 (alveo e sponde di fosso irriguo), costituisce **i sedimenti individuati al punto 3)** che hanno valori non paragonabili ai terreni coltivati vista la pratica impossibilità di utilizzo agricolo. Si terrà conto pertanto che tali porzioni hanno un grado di produttività bassissimo o pressoché nullo

#### **Destinazione urbanistica e situazione locativa dei beni**

Tutti i terreni dianzi descritti sono urbanisticamente ricompresi a livello di Piano Regolatore tra "I luoghi dell'agricoltura" così come descritti all'art. 28

delle Norme Tecniche di Attuazione, con interventi ammessi stabiliti all'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i. nonché secondo i contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

Con tutti i diritti che le norme e gli usi concedono all'affittuario, si precisa che i lotti in esame sono attualmente dati in locazione al Sig. Eugenio Masoero, con scadenza di contratto prevista per il giorno 11 novembre 2023. Le clausole contrattuali sono state definite con Verbale di Conciliazione del giorno 8 marzo 2019 – R.G. 2497/2018 – presso la Sezione specializzata agraria del Tribunale di Vercelli ( n. cronol. 1293/2019 ).

Tra i sedimi locati vi è ricompreso anche il mappale 205 del foglio 47 (non ricompreso nella presente valutazione), mentre il mappale 185 del foglio 23 è stato concesso in affitto per soli ettari 2 are 41 ca 90 in luogo della superficie totale di ettari 5 are 03 ca 15 che è propria dello stesso intero mappale.

### **Considerazioni finali e valori**

La determinazione del valore venale di uno o più appezzamenti di terreno viene di norma fatta seguendo criteri di stima consolidati. In particolare nell'ambito agricolo l'attribuzione del valore di un sedime può partire genericamente da quello che, per il tipo di coltura, viene attribuito dalle commissioni provinciali per la regione agraria di competenza; successivamente si deve tenere conto della conformazione dei lotti, della facilità di accedere o recedere nonché della vicinanza o meno alla viabilità principale del luogo. Tra i criteri sicuramente più attendibili vi è senza dubbio quello comparativo, con il quale si ricercano nell'intorno della zona

in questione informazioni riguardanti beni simili e trasferimenti che li abbiano riguardati.

In tal senso alla luce delle considerazioni esposte e sulla scorta dei rilievi compiuti in sopralluogo, avute presenti le peculiari caratteristiche dei beni in esame, la loro ubicazione, le condizioni di accessibilità, il grado di redditività ed infine quant'altro possa avere influenza nel giudizio in corso, il sottoscritto perito, tenuto altresì conto delle attuali tendenze del mercato e delle quotazioni correnti per beni simili a quelli in oggetto, ritiene di poter concludere il proprio operato con l'attribuzione dei sotto indicati valori:

**Punto 1): Corpo situato a monte della Statale n. 11**

- superfici a coltivo e non ( foglio 23, mappali 34, 185 )

di complessive Ettare 5.31.70, pari a circa 13,96 giornate:

g.te 13,96 a € 3.800,00 per giornata = € 52.272,00

**Punto 2): Corpi situati a valle della Statale n. 11**

- terreni a coltivo tutti appartenenti al foglio 47, ovvero:

- **Lotto 1** ( mappali 203, 206, 209 ) di complessive Ettare

18.61.35, pari a circa 48,85 giornate:

g.te 48,85 a € 9.200,00 per giornata = € 449.420,00

- **Lotto 2** ( mappali 204, 207, 208, 210, 25 ) di complessive

Ettare 12.18.70, pari a circa 32,00 giornate:

g.te 32,00 a € 9.200,00 per giornata = € 294.400,00

- **Lotto 3** ( mappale 28 ) di complessive Ettare 3.35.80,

pari a circa 8,80 giornate:

g.te 8,81 a € 9.200,00 per giornata = € 80.960,00



**Punto 3): Corpo situato a valle della Statale n. 11**

- terreni costituenti argine di difesa o alveo canale

(foglio 47, mappali 26 e 211), di complessive Ettare

1.92.30 pari a circa 5,05 giornate - valore a corpo = € 9.600,00

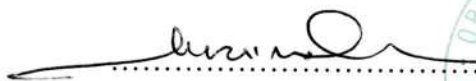
Totale = € 887.532,00

Pertanto il valore globale dei beni in oggetto viene definito nella cifra tonda di € **887.000,00** (ottocentoottantasettemila/00).

Tanto il sottoscritto Perito espone in evasione al mandato ricevuto.

*Vercelli, 14 dicembre 2021*

Il perito



*Allegati: - n. 2 planimetrie*

*- n. 2 foto aeree*



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

no 3383/24

Verbale di asseverazione di perizia

In data 17/12/24, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Vercelli, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso l'ing. Massimo Viazzo, nato a Vercelli il 10 febbraio 1964 ed ivi residente in via Calatafimi 58, identificato con documento Carta d'Identità n° CA 25086 HQ rilasciata dal Comune di Vercelli il 27 novembre 2020, il quale dichiara di essere iscritto all'ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n° 867.

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 14 dicembre 2021 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO/CANCELLIERE

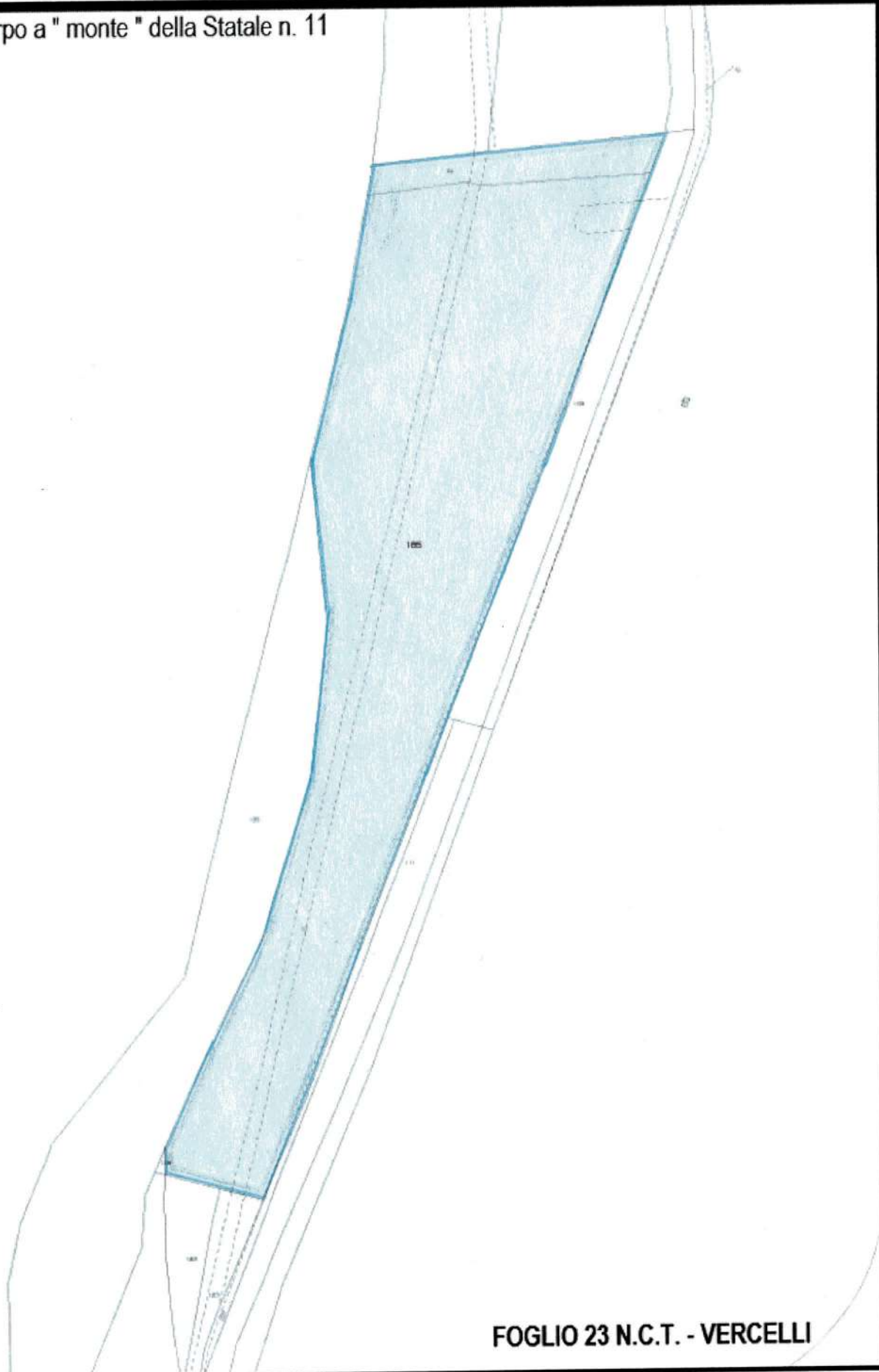
IL CANCELLIERE

Cinzia STELLA



**Nota Bene: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.**

Corpo a "monte" della Statale n. 11



FOGLIO 23 N.C.T. - VERCELLI

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00

0001743  
00007505  
4578-00087

ntzale  
0010085-10  
30/11/2021 10:23:22  
AD3EF81E3210FFFA  
81190721723760

IDENTIFICATIVO

0 1 19 072172 376 0







CELLI

Corpo a

Corpo a " valle " della Statale n. 11



FOGLIO 47 N.C.T. - VERCELLI



0.1 19 072172 374 8





Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

**MARCA DA BOLLO**  
**€2,00**

DATA 30/11/2021 10:23:16  
M1P41D01  
E8301E0FE085AE  
IDENTIFICATIVO : 0119022122327



0 1 19 072172 373 7