



Tribunale di Alessandria (Al)

SENTENZA DI CONFISCA BENI N. 1646/2019 PERIZIA DI BENI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Tosetti Martina

Lotto 1

- Unità Immobiliari residenziali in Valenza (Al), strada per Monte n. 28 Cappellini n. 3

TECNICO INCARICATO:
Geometra SIMONE BRIOSCHI
con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23
telefono: 0331292496
email: simone@studiotecnicoorioschi.it PEC: simone.brioschi@geopec.it

Premesse

Il Sottoscritto Geom. Simone Brioschi con Studio in Parabiago (Mi), Via Santa Croce n. 23, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 11429, assicurato per l'attività professionale con polizza n. 501C77850099 ZURICH INSURANCE EUROPE AG, è stato incaricato a periziare il valore di realizzo più probabile del compendio immobiliare della procedura in oggetto.

Nello specifico al sottoscritto è stato richiesto di periziare i beni di seguito elencati:

- 1) immobile sito a Valenza (Al) Strada per monte n. 28 - Piano T-1-2- censito al NCEU al Foglio 8, Particella 139, Subalterno 3, Cat A/2, Consistenza 10 vani, Classe 2, Rendita 1.316,97

Ai fini di quanto richiesto il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare sopralluoghi in loco ed a reperire la documentazione urbanistica presso gli uffici tecnici di competenza.

Si precisa che le ultime schede catastali rinvenute sono quelle datate anno 2006. Attualmente l'immobile risulta essere intestato all'Erario dello Stato ed è stato impossibile recuperare dunque le visure planimetriche attuali.

Limiti dell'incarico

- La documentazione comunale è stata direttamente fornita dagli uffici tecnici comunali previa richiesta di accesso atti protocollata dal sottoscritto;
- Gli atti di provenienza non sono stati forniti allo scrivente bensì sono stati rinvenuti nelle pratiche edilizie;
- Non è dato sapere se vi siano delle controversie in corso con confinanti e/o con la pubblica amministrazione;
- Lo stato di conformità degli immobili e le criticità accertate sono attinenti ad un'attività svolta dal sottoscritto, in rispondenza a quanto messo a disposizione da parte degli enti comunali ed in base al sopralluogo effettuato;
- Eventuali vincoli per usi civici, servitù e/o altri sono stati richiamati se trascritti presso la conservatoria, ovvero se comunicati dalla società e/o se effettivamente riscontrabili come ad esempio eventuali servitù di fatto e non naturali, diversamente anche se presenti ma non riscontrabili materialmente, non sono inclusi nel presente elaborato;

-
- Il sottoscritto ha potuto verificare l'assenza dell'amianto presso l'immobile. Non è stato possibile verificare la presenza dello stesso in eventuali coperture confinate dei depositi e/o se esistono eventuali canne fumarie non visibili in materiale asbestoso;
 - Non è dato sapere se vi siano contestazioni in tema di provvedimenti autorizzativi diniegati in quanto non messi a disposizione;

BENI IN VALENZA (AL)

Relazione/Descrizione immobile

Oggetto della valutazione immobiliare è un edificio residenziale di un totale di n. 3 piani fuoriterza un corpo di fabbrica ad uso deposito adiacente l'abitazione sito nel comune di Valenza (Al), in Via Strada per Monte n. 28 il tutto inserito in un contesto privato con un grande appezzamento di terreno/giardino in zona agricola.

L'immobile, allo stato del sopralluogo, risulta essere libero da occupanti e riversa in uno stato di totale abbandono.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso il cancello carraio posto sulla strada "Via per Monte" e tramite la stradina pavimentata in autobloccanti, si raggiunge l'abitazione ed i retrostanti cascinali adibiti a deposito/fienile. L'area è completamente invasa dalla folta vegetazione, ma è stato possibile ugualmente accedervi al fine di prendere visione della situazione. Cancelli carrai e prima parte della strada di accesso fanno parte di un mappale di proprietà [REDACTED], non oggetto di perizia.

Gli elaborati fotografici allegati alla presente, sono composti anche da fotografie scattate grazie all'utilizzo di un drone, il quale ha permesso di inquadrare tutta la proprietà nella sua interezza.

Soprattutto da queste fotografie, ma anche grazie alla presa visione interna dell'immobile stesso, si è potuto constatare il buono stato di conservazione del manto di copertura, ristrutturato nel corso dell'ultima attività edilizia iniziata nel 2009 [REDACTED]

Il bene a destinazione residenziale si trova in stato di abbandono, e nonostante ciò non presenta gravi situazioni di infiltrazioni. L'ingresso è difeso da portoncino blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con persiane di chiusura. Internamente i piani sono collegati da scale in muratura con parapetti in legno.

Al piano terra è presente il grande salone con cucina abitabile nonché antibagno (con alloggiamento del quadro elettrico generale) ed un grande bagno di servizio/lavanderia.

Al piano piano si trova la zona notte, composta da un grande spazio aperto adibito probabilmente a studio, due camere da letto ed un bagno di servizio. Infine, è stato recuperato un ampio sottotetto grazie alla posa di un manto di copertura in legno lamellare, il quale ha permesso il recupero di questo spazio.

Esternamente l'immobile risulta essere tutto a mattoni faccia a vista e con parti di intonaco grezzo.

Sono completamente assenti tutti gli impianti (solo predisposizioni, no frutti, no placche elettriche) così come non è presente il generatore di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

I bagni sono parzialmente arredati con ceramiche e rubinetterie.

Sono assenti tutte le certificazioni impiantistiche.

La proprietà immobiliare è composta altresì da due blocchi di depositi, posti alle spalle dell'immobile principale, adibiti a deposito/fienili. All'interno di tali depositi, sono stati rinvenuti degli impianti di produzione di acqua calda ed elettricità completamente devastati dagli agenti atmosferici e chiaramente privi di qualsiasi tipo di conformità.

L'immobile risulta essere utilizzabile solamente previa la riapertura della pratica edilizia di ristrutturazione ,ormai decaduta, e provvedendo al rifacimento totale di tutta la parte impiantistica. Allo stato sono assenti tutti i requisiti igienico sanitari nonché l'agibilità dell'immobile.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il mappale 134, intestato alla sig.ra Dian Serena.

Situazione catastale

Le schede catastali reperite presso lo sportello Sister, sono antecedenti l'ultima pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali e risultano essere differenti rispetto allo stato del sopralluogo.

Non è stato possibile rinvenire le schede catastali attuali dell'immobile in quanto il bene risulta essere intestato all'Erario dello Stato e pertanto il sottoscritto non ha potuto accedere a tale documentazione.

Visionando le visure storiche dell'immobile, l'ultimo stato registrato presso AdE, è stato presumibilmente depositato a seguito della penultima pratica edilizia agli atti.

Successivamente (anno 2009) è stata depositata – e mai chiusa – una pratica di ristrutturazione con recupero di porzione di fabbricato rustico.

Si desume pertanto che l'ultima planimetria catastale agli atti, sia differente dallo stato autorizzato e rinvenuto in fase di sopralluogo.

L'immobile, attualmente, risulta essere identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria, come segue:

Catasto Fabbricati

Abitazione: Sezione VAL - Foglio 8, Mappale 139, Subalterno 3 - Cat. A/2, cl. 2, cons. 10 vani, Sup 440 m2,

P. T-1-2- Rendita € 1.316,97 – Strada per Monte n. 36

Intesti: Erario dello Stato – Sede in Roma – Cf 81014910095.

Tutto ciò premesso, in riferimento al DL 78/2010, **non è rilasciabile** la conformità catastale del Bene.

Provenienza

Atto di acquisto stipulato in data 28.04.2006 dal Notaio [REDACTED] al rep. N. 85797 e racc. 5023

Registrato il 10.05.2006 in Casale Monferrato al n. 915 Serie 1T.

Stato di occupazione

L'immobile risulta essere libero da occupazione.

Situazione comunale / edilizia

L'intero immobile è stato oggetto di costruzione e successive ristrutturazioni come meglio riportato nella seguente tabella riassuntiva:

Registro delle Pratiche Edilizie							
N° Prat.	Data pres. Protocollo	Tipo Pratica	Richiedente/Progettista	Tipologia	Descrizione lavori	Ubicazione	Fg. - Map
47_PROG/1966	02/03/1966 Prot.	Concessione edilizia			NUOVA COSTRUZIONE DI CASA UNIFAMILIARE	- Strada per Monte	
36_AGIB/1972	01/01/1972 Prot.	AGIBILITA'				- strada Monte	
41_DIA/1999	20/03/1999 Prot. 8487/1403	Denuncia inizio attività			Sostituzione recinzione	- BORGATA MONTE VALENZA, 8/C	
81_PROG/2006	17/10/2006 Prot.	PERMESSO DI COSTRUIRE			AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER INTERVENTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	- VIA DELLA FONTE, 28 MONTE VALENZA	
82_PROG/2006	17/10/2006 Prot.	PERMESSO DI COSTRUIRE			RISTRUTTURAZ. EDIFICIO MEDIANTE RECUPERO RUSTICO E SOTTOTETTO	- VIA DELLA FONTE, 28 MONTE VALENZA	
65_PROG/2008	15/12/2008 Prot. 33061	PERMESSO DI COSTRUIRE		variante in corso d'opera	varianti e esecuzione di opere di completamento al permesso di costruire n. 95/07 del 30.10.2007 per ristrutturazione e risanamento conservativo di edificio residenziale con recupero di porzione di fabbricato rustico e sottotetto a fini abitativi	- Fraz. Monte Str. alla Fontana, 28	Fg 8 Map 139 Sub 1 Fg 8 Map 139 Sub 2
3CLP/2009	26/10/2009 Prot. 26840	CLP_AP_ORDINARIA		CLP_AP_ORDINARIA (EX ART. 146)	Ristrutturazione e risanamento conservativo di edificio residenziale con recupero di porzione di fabbricato rustico e sottotetto a fini abitativi	- VIA DELLA FONTE, 28	Fg 8 Map 139 Sub 1

- Agibilità non rilasciata.

- Ape non presente.

Considerazioni in merito alla conformità edilizia

Difficoltà riscontrate durante il sopralluogo rispetto:

- Lo stato dei luoghi rispetto all'ultimo stato autorizzato di cui il pdc 35/10 del 29.06.2010 rilasciato alla sig.ra Dian Serena, risulta conforme ma la stessa non è mai stata conclusa, omettendo anche il deposito della richiesta di agibilità.

Si ritiene pertanto che l'immobile risulta essere non conforme sotto il profilo urbanistico ed in riferimento al Dpr 380/2001.

Ispezione ipotecaria

Dalle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società ed agli immobili oggetto di stima:

Elenco immobili

Comune di VALENZA (AL) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana VAL Foglio 0008 Particella 00139 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 426 Registro Generale 3098

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 614/115 del 09/06/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 16/09/2016 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 5717

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3949 del 23/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/08/2017 - Registro Particolare 3823 Registro Generale 5863

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2672/2017 del 27/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3716 del 17/08/2020

4. TRASCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 3177

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1209 del 17/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 17/08/2020 - Registro Particolare 3716 Registro Generale 5027

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 1646/19 del 20/09/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Descrizione tecnica

Consistenza:

destinazione	fgl.	mapp.	sub.	piano	sup. mq.
Abitazione	8	139	3	T – 1 – 2	375 mq
Portici/depositi Piano terra	8	139	3	T	162 mq
Area di proprietà – giardino	8	139		T	2800 mq
<i>Totale con mq ponderati</i>	<i>100% abitazione 50 % depositi</i>			<i>mq</i>	456 mq

Criteri di stima

Il presupposto della presente stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Valenza, Via Strada per Monte n. 28; per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

Caratteristiche tecniche del bene sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

Tipologia dell'immobile – fabbricati residenziali:

- Destinazione – per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
 - cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;

-
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell’incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
 - Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
 - Stato di occupazione – rappresenta l’attuale situazione dell’immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l’ammontare del reddito netto/lordo annuo;
 - Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all’attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.
 - Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

a) Le finalità della stima

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

b) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l’applicazione del valore di mercato.

Detto metodo tratta l’analisi di beni simili in funzione della domanda e dell’offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il “più probabile valore” che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l’oggetto della stima con altri beni di

caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio 2° semestre 2025

Comune: VALENZA

Fascia/zona: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	700	1050
Box	NORMALE	670	1000
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500

Considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare della zona

Il presente prospetto riassume valori indicativi (€/m² e prezzi richiesti) per immobili residenziali nel Comune di Valenza, con focus su aree a prevalenza rurale. I dati derivano da: (i) intervalli di quotazione tipo OMI (tramite portale Requot, che dichiara come fonte OMI Agenzia delle Entrate), e (ii) esempi di annunci pubblici con prezzo richiesto e superficie.

Nota: le quotazioni reali dipendono da stato manutentivo, altezze, carrabilità, impiantistica, presenza uffici, area esterna, vincoli urbanistici e redditività.

2. Esempi di prezzi richiesti (annunci pubblici) – con €/m² calcolato o dichiarato

Immobile (sintesi)	Prezzo richiesto (€)	Superficie (m ²)	€/m ²	Fonte annuncio
Villa Unifamiliare Strada per Monte n.8	198.000	219 – di cui terreno 4600 mq	904	Immobiliare.it
Cascina via Giorgio Luffi, Monte, Valenza, Via Giorgio Luffi	125.000	237 – di cui mq 1050 di terreno	527	Immobiliare.it

Gli esempi sopra sono prezzi richiesti, non necessariamente prezzi di chiusura. In fase di trattativa sono frequenti sconti, soprattutto su immobili con impianti datati o layout poco flessibile.

4. Sintesi (dal campione sopra)

Residenze media con ampio giardino ~ 2500 mq - 750 €/m². pronte all'utilizzo.

Conclusioni e Valutazione del bene

“a redigere una perizia di stima e verifica della conformità urbanistico/catastale dei beni immobili;

Sulla base delle dichiarazioni raccolte, il sottoscritto ritiene che il valore di riferimento commerciale si possa attestare in €/mq. 250,00 tenuto conto che si tratta di un immobile completamente da ristrutturare, privo di agibilità e di qualsiasi requisito igienico sanitario.

Il terreno viene valutato come area cortilizia a destinazione agricola pari ad €/mq 2,50

Pertanto, tenuto conto delle metrature commerciali dell'immobile (vedi tabella sopra) moltiplicato per €/mq 250,00, il valore più probabile di realizzo per il compendio immobiliare è pari a:

- Immobile : 456 mq x € 250,00 = € 114.000,00 (novantumiladuecento/00)
- Area cortilizia : 2800 mq X €/mq 2,50 = € 7.000,00 (settemila/00)

TOTALE € 121.000,00 (centoventunomila/00)

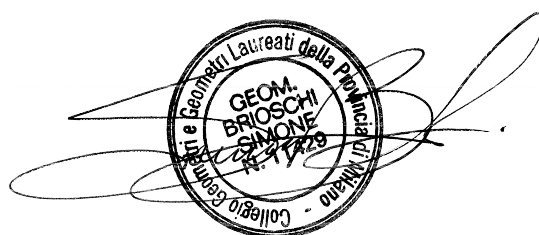
Si precisa infine che, sarà prevedere la stipula di una convenzione di passaggio al fine di poter accedere all'immobile, in quanto il cancello carraio ed una porzione di strada di accesso insistono su un mappale di proprietà [REDACTED] dell'immobile non oggetto di perizia.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Parabiago (Mi) 29 Maggio 2026

Il tecnico

Geom. Simone Brioschi



Allegati:

01. Documentazione Fotografica

02. Documentazione Comunale

03. Documentazione Catastale ed ipotecaria

04a. Atto di provenienza dei terreni ad [REDACTED]

04b. Atto di Acquisto [REDACTED]