

Arch. ACERRA Francesco

Via Sempione, 78 - 20028 San Vittore Olona (MI)

cell. 331.7288954

pec archacerra@pec.it

mail archacerra@gmail.com

San Vittore Olona (MI), 21 Luglio 2026

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 2^a Civile – Crisi d'impresaL.G. n. **239/2026 CAPSA SRL**; C.F. 09287550967

sede legale Milano (MI) Via Pavia 2

G.D.: dott.ssa Luisa Vasile

Curatore: dott. Nicola Modugno

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
(Terreni situati nelle province di Vercelli e Alessandria)

I beni oggetto di valutazione sono costituiti dai terreni agricoli distinti al C.T. seguenti:

Comune di Balmuccia (VC)											
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe		ha	are	ca	Sup.(m²)	Reddito Dominic.	Reddito Agrario	Q.ta Propr. CAPSA Srl
1	1	24	Bosco Ceduo	03		1	80	180	0,05 €	0,02 €	1/1
2	1	40	Bosco Ceduo	03		13	00	1.300	0,34 €	0,13 €	1/1
3	1	50	Prato	04		26	10	2.610	2,02 €	0,40 €	1/1
4	2	103	Bosco Ceduo	01	1	32	80	13.280	10,97 €	6,17 €	1/1
Comune di Boccioleto (VC)											
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe		ha	are	ca	Sup.(m²)	Reddito Dominic.	Reddito Agrario	Q.ta Propr. CAPSA Srl
5	19	424	Bosco Ceduo	02		3	60	360	0,17 €	0,09 €	1/1
6	19	440	Bosco Ceduo	02		12	70	1.270	0,59 €	0,33 €	1/2
7	19	443	Bosco Ceduo	03		1	40	140	0,04 €	0,01 €	1/2
8	20	13	Bosco Ceduo	02		19	30	1.930	0,90 €	0,50 €	1/2
9	29	72	Prato	01		4	00	400	0,72 €	0,41 €	1/1
10	29	97	Bosco Ceduo	01		7	80	780	0,73 €	0,36 €	1/1
Comune di Cravagliana (VC)											
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe		ha	are	ca	Sup.(m²)	Reddito Dominic.	Reddito Agrario	Q.ta Propr. CAPSA Srl
11	17	81	Bosco Misto	U		10	90	1.090	1,69 €	0,34 €	1/1
12	17	85	Bosco Misto	U	1	74	40	17.440	27,02 €	5,40 €	1/1
13	17	87	Bosco Misto	U		50	80	5.080	7,87 €	1,57 €	1/1
14	19	102	Bosco Ceduo	02		27	20	2.720	1,12 €	0,70 €	1/1
15	19	104	Prato	04		20	50	2.050	1,27 €	0,32 €	1/1
16	19	105	Pascolo Cespugliato	U		1	20	120	0,01 €	0,01 €	1/1
17	19	108	Pascolo Cespugliato	U		3	30	330	0,02 €	0,02 €	1/1
18	19	109	Prato	04		41	00	4.100	2,54 €	0,64 €	1/1
19	19	111	Prato	04		11	70	1.170	0,73 €	0,18 €	1/1
20	19	118	Prato	04		12	90	1.290	0,80 €	0,20 €	1/1
21	19	120	Prato	04		38	20	3.820	2,37 €	0,59 €	1/1

Comune di Rossa (VC)											
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe		ha	are	ca	Sup.(m²)	Reddito Dominic.	Reddito Agrario	Q.ta Propr. CAPSA Srl
22	3	2	Pascolo	U	4	30	60	43.060	33,36 €	26,69 €	2/3
23	3	6	Pascolo Arborato	U	11	75	90	117.590	91,10 €	72,88 €	2/3
24	3	12A	Pascolo	U		22	64	2.264	1,75 €	1,40 €	2/3
25	3	12B	Pascolo Arborato	U		50	86	5.086	3,94 €	3,15 €	2/3
26	3	13	Pascolo	U	3	14	40	31.440	24,36 €	19,48 €	2/3
27	3	14a	Pascolo	U		75	31	7.531	5,83 €	4,67 €	2/3
28	3	14b	Pascolo Cespugliato	U		14	59	1.459	0,08 €	0,08 €	2/3
29	3	15	Pascolo	U		62	10	6.210	4,81 €	3,85 €	2/3
30	3	30	Pascolo	U		74	60	7.460	5,78 €	4,62 €	2/3
31	3	32	Pascolo	U		20	10	2.010	1,56 €	1,25 €	2/3
32	3	33	Bosco Ceduo	03		3	20	320	0,10 €	0,03 €	2/3
33	3	34a	Pascolo	U	1	86	08	18.608	14,42 €	11,53 €	2/3
34	3	34b	Pascolo Arborato	U		6	02	602	0,47 €	0,37 €	2/3
35	3	35a	Pascolo	U		8	59	859	0,67 €	0,53 €	2/3
36	3	35b	Pascolo Cespugliato	U		79	91	7.991	0,41 €	0,41 €	2/3
37	3	40a	Pascolo	U	16	83	00	168.300	130,38 €	104,30 €	1/12
38	3	40b	Incolto Produttivo	U	11	62	70	116.270	6,00 €	6,00 €	1/12
39	3	41	Incolto Produttivo	U		26	10	2.610	0,13 €	0,13 €	1/12
40	3	42	Bosco Ceduo	03		76	90	7.690	2,38 €	0,79 €	1/12
41	3	43a	Pascolo Arborato	U	2	03	51	20.351	15,77 €	12,61 €	1/12
42	3	43b	Bosco Ceduo	03		10	89	1.089	0,34 €	0,11 €	1/12
43	3	45	Incolto Produttivo	U		4	10	410	0,02 €	0,02 €	1/12
44	3	46a	Pascolo	U		22	11	2.211	1,71 €	1,37 €	2/3
45	3	46b	Pascolo Cespugliato	U	2	27	79	22.779	1,18 €	1,18 €	2/3
46	3	47	Bosco Ceduo	03	1	72	30	17.230	5,34 €	1,78 €	1/1
47	3	55	Pascolo	U		17	50	1.750	1,36 €	1,08 €	1/1
48	3	61a	Pascolo	U		28	24	2.824	2,19 €	1,75 €	2/3
49	3	61b	Pascolo Cespugliato	U		41	86	4.186	0,22 €	0,22 €	2/3
50	3	66	Prato	04		23	90	2.390	1,48 €	0,04 €	1/1
51	3	67	Pascolo Cespugliato	U		6	80	680	0,04 €	0,04 €	1/1
52	3	70	Pascolo Cespugliato	U		37	80	3.780	0,20 €	0,20 €	1/1
53	3	73	Pascolo Cespugliato	U		40	10	4.010	0,21 €	0,21 €	1/1
54	6	7	Incolto Produttivo	U		14	40	1.440	0,07 €	0,07 €	1/1
55	6	154	Bosco Ceduo	02		30	20	3.020	1,40 €	0,78 €	1/1
56	6	156	Incolto Produttivo	U		38	40	3.840	0,20 €	0,20 €	1/1
57	6	157	Prato	04		41	00	4.100	2,54 €	0,42 €	1/1
58	6	158	Bosco Ceduo	03		3	60	360	0,11 €	0,04 €	1/1
59	9	36	Bosco Ceduo	03		19	70	1.970	0,61 €	0,20 €	1/1
60	9	50	Bosco Ceduo	03		17	40	1.740	0,54 €	0,18 €	1/1
61	9	107	Bosco Ceduo	03		8	90	890	0,28 €	0,09 €	1/1
62	9	165	Bosco Ceduo	02		2	30	230	0,11 €	0,06 €	1/1
63	10	137	Bosco Ceduo	02		1	40	140	0,07 €	0,04 €	1/1
64	10	192	Bosco Ceduo	02		3	10	310	0,14 €	0,08 €	1/1
65	10	258	Bosco Ceduo	03		5	60	560	0,17 €	0,06 €	1/1
66	10	327	Prato	03			81	81	0,07 €	0,01 €	1/1
67	10	369	Seminativo	U			64	64	0,08 €	0,06 €	1/1
68	11	23	Prato	04			23	23	0,01 €	0,01 €	1/1
69	11	200	Bosco Ceduo	02		2	30	230	0,11 €	0,06 €	1/1
70	11	205	Prato	04		2	40	240	0,15 €	0,02 €	1/1

71	11	213	Prato	04		2	10	210	0,13 €	0,02 €	1/1
72	11	214	Bosco Ceduo	01		17	30	1.730	1,61 €	0,80 €	1/1
73	11	275	Bosco Ceduo	01		2	70	270	0,25 €	0,13 €	1/1
74	11	320	Bosco Ceduo	02		6	60	660	0,31 €	0,17 €	1/1
75	11	368	Prato	02		1	20	120	0,15 €	0,11 €	1/1
76	12	6	Bosco Ceduo	01		7	70	770	0,72 €	0,36 €	1/1
77	12	17	Prato	04		1	50	150	0,09 €	0,02 €	1/1
78	12	31	Bosco Ceduo	01		21	50	2.150	2,00 €	1,00 €	2/3
79	13	113	Bosco Ceduo	03		10	70	1.070	0,33 €	0,11 €	1/1
80	13	198	Castagneto da Frutta	U		6	60	660	0,68 €	0,34 €	1/1
81	13	219	Prato	02			93	93	0,12 €	0,09 €	1/1
82	13	231	Bosco Ceduo	01		3	00	300	0,28 €	0,14 €	1/1
83	13	702	Bosco Ceduo	03			58	58	0,02 €	0,01 €	1/1
84	14	5	Prato	03			5	5	0,01 €	0,01 €	1/1
85	14	10	Prato	04			18	18	0,01 €	0,01 €	1/1
86	14	64	Seminativo	U		1	70	170	0,22 €	0,16 €	1/1
87	15	12	Prato	02		8	50	850	1,10 €	0,79 €	1/1
88	15	87	Prato	02		5	10	510	0,66 €	0,47 €	1/1
89	15	136	Prato	01			52	52	0,09 €	0,05 €	1/1
90	15	138	Seminativo	U			47	47	0,06 €	0,04 €	1/1
91	15	145	Prato	02		1	60	160	0,21 €	0,15 €	1/1
92	15	149	Seminativo	U			36	36	0,05 €	0,03 €	1/1
93	15	154	Seminativo	U		8	30	830	1,07 €	0,77 €	1/1
94	15	158	Prato	01		1	20	120	0,22 €	0,12 €	1/1
95	15	178	Prato Arborato	02		3	50	350	0,45 €	0,33 €	1/1
96	15	188	Prato	01		3	40	340	0,61 €	0,35 €	1/1
97	15	189	Prato	01		1	40	140	0,24 €	0,14 €	1/1
98	15	190	Prato	01		1	50	150	0,27 €	0,15 €	1/1
99	15	239	Prato	01			62	62	0,11 €	0,06 €	1/1
100	15	246	Prato	01		1	00	100	0,18 €	0,10 €	1/1
101	15	294	Seminativo	U		1	30	130	0,17 €	0,12 €	1/1
102	15	410	Seminativo	U			73	73	0,09 €	0,07 €	1/1
103	15	422	Seminativo	U			85	85	0,11 €	0,08 €	1/1
104	15	423	Seminativo	U			66	66	0,09 €	0,06 €	1/1
105	15	431	Seminativo	U			11	11	0,01 €	0,01 €	1/1
106	15	432	Seminativo	U		1	80	180	0,23 €	0,17 €	1/1
107	15	442	Seminativo	U		2	50	250	0,32 €	0,23 €	1/1
108	15	457	Prato	02		1	40	140	0,18 €	0,13 €	1/1
								724.864	439,67	311,44	

Comune di Pontecurone (AL)											
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe		ha	are	ca	Sup.(m²)	Reddito Dominic.	Reddito Agrario	Q.ta Propr. CAPSA Srl
109	23	126	Seminativo	02		8	40	920	7,81 €	6,94 €	1/1

INDICE

PREMESSA_____	pag. 5
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE_____	pag. 5
DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE _____	pag. 6
METODOLOGIA DI STIMA _____	pag. 11
VALUTAZIONE E STIMA_____	pag. 12
CONCLUSIONI: DIVISIONE IN LOTTI E VALORI DI VENDITA GIUDIZIALE_____	pag. 23
ALLEGATI_____	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Acerra, cod. fisc.: CRRFNC71P16B963Z – partita iva n. 02214110039, con studio in via Sempione n.78 - 20028 San Vittore Olona (MI) e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.23262, iscritto all'albo dei CTU (matr.1839) e dei Periti (matr.364) del tribunale di Milano, nominato Perito nella procedura in epigrafe, a seguito della richiesta, formulata dal curatore dott. Nicola Modugno ed autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Luisa Vasile, di valutare i terreni in capo alla procedura, siti nelle province di Vercelli e Alessandria, ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione di stima immobiliare.

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato dei terreni sopra elencati, ai fini della vendita giudiziale. Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti (atti notarili, contratti di locazione, servitù), sono state eseguite ulteriori indagini presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio (visure, estratti di mappa, ispezioni ipotecarie) e presso i Comuni interessati (vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici), per la completa identificazione dei beni immobili, e sono stati effettuati sopralluoghi per verificarne identità e titolo e rilevarne lo stato e la consistenza effettiva (confini, accessibilità: strade pubbliche/private, distanza da centri abitati, collegamenti), nonché svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

TERRENI IN PROVINCIA DI VERCELLI



L'Alta Valsesia è un'area alpina che si estende nella parte settentrionale della provincia di Vercelli (Piemonte) e che prende il nome dal fiume Sesia. La valle principale (chiamata Val Grande) si estende dal Monte Rosa, ai cui piedi si trova il comune di Alagna Valsesia, fino a Varallo Sesia. Numerose sono le valli laterali, che prendono il nome dai rispettivi torrenti che confluiscono nel fiume Sesia: sul lato sinistro orografico, la Val Mastallone e la Val Sermenza; sul lato destro, la Val Sorba, la Valle Artogna, la Val Vogna e la Val d'Otro.

Considerata la "valle più verde d'Italia", l'Alta Valsesia si trova all'interno dell'area UNESCO del Geoparco Sesia Val Grande, con un patrimonio geologico straordinario.

Nello specifico, i territori di Balmuccia, Boccioleto, Cravagliana e Rossa, in cui sono situati i terreni oggetto di valutazione, costituiscono il cuore naturalistico e storico dell'Alta Valsesia. Piccoli e suggestivi comuni montani che si snodano tra la Val Sermenza e la Val Mastallone, due delle principali valli laterali formate dagli affluenti del fiume Sesia.



TERRENI IN PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Il terreno oggetto di valutazione è situato nel territorio del comune di Pontecurone, un comune italiano di 3.573 abitanti della provincia di Alessandria (Piemonte). Sorge nella pianura tortonese, sulla sponda sinistra del torrente Curone, confinando a est con la regione Lombardia. È situato a 9 km da Tortona e a 30 km da Alessandria. Sin dall'inizio del Novecento l'economia del paese era basata prettamente sull'agricoltura e l'allevamento.

Pontecurone è attraversata in senso ovest-est dalla SS 10 Padana Inferiore che unisce Torino a Monselice. Dall'abitato dipartono anche la SP 93 Pontecurone-Castelnuovo Scrivia, la SP 96 Pontecurone-Rivanazzano, la SP 97 Pontecurone-Volpedo e la SP 98 Pontecurone-Viguzzolo. È inoltre dotato di una stazione ferroviaria posta lungo la linea Alessandria-Piacenza e Milano-Genova.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

TERRENI IN PROVINCIA DI VERCELLI

I territori di Balmuccia, Boccioleto, Cravagliana e Rossa in cui ricadono i terreni oggetto di valutazione, così come individuati analiticamente nella tabella sopra riportata (dati tratti dalle visure catastali) e graficamente negli estratti di mappa allegati, sono caratterizzati da un uso del suolo prevalentemente agro-silvo-pastorale e di protezione ambientale. Data la morfologia tipicamente montana dell'Alta Valsesia e della Val Sermenza, il suolo è quasi interamente occupato da boschi fitti (prevalentemente di castagni, faggi, larici e abeti), pascoli adibiti all'allevamento estivo e alla silvicoltura nelle zone meno acclivi, e aree naturali protette.

L'uso del suolo per insediamenti urbani, strade e infrastrutture è ridotto ai minimi termini. I nuclei abitativi sono compatti, arroccati sui versanti o concentrati a fondovalle per preservare l'architettura tipica valsesiana.

L'agricoltura intensiva è assente per via del terreno scosceso, ma resiste l'uso rurale tradizionale. A fondovalle e in prossimità delle frazioni si trovano piccoli prati da sfalcio e coltivazioni orticole di sussistenza. Salendo oltre il limite della vegetazione arborea (fino ai circa 2000 metri delle cime locali), il suolo è destinato al pascolo estivo del bestiame (bovini e caprini).

L'acqua e la roccia stessa costituiscono una risorsa d'uso del suolo legata al turismo. La zona è un paradiso per il trekking estivo, l'alpinismo, la mountain bike e le attività d'acqua dolce (kayak e rafting) sui corsi d'acqua Sesie, Sermenza e Mastallone.

I terreni situati nel Sesia Val Grande Geopark offre opportunità uniche di valorizzazione turistica, culturale e ambientale, sostenute da programmi UNESCO. La gestione del Geopark è affidata al GAL Terre del Sesia, che promuove lo sviluppo sostenibile, il geoturismo e la valorizzazione dei geositi, con la possibilità di creare strutture ricettive o attività legate alla natura e alla cultura, e beneficiare di programmi di finanziamento locali, regionali, nazionali e transfrontalieri, con contributi a fondo perduto e sostegno economico triennale per la gestione e promozione di progetti locali di conservazione e valorizzazione del territorio (per gli investimenti produttivi agricoli vengono offerte sovvenzioni che spesso coprono dal 40% fino all'80% della spesa per i giovani agricoltori under 41).

I terreni pianeggianti vicini ai corsi d'acqua (come il Mastallone a Cravagliana) sono perfetti per strutture di micro-ricettività a basso impatto ambientale (Camping e Aree Camper Attrezzate). Balmuccia è il centro nevralgico degli sport fluviali (rafting, kayak, canoa) e l'inizio della pista ciclabile dell'Alta Valsesia. Acquistare o affittare terreni per creare punti di sosta, noleggio e-bike o aree relax per sportivi è un business ad alta rotazione estiva. Rossa e Boccioleto offrono una fitta rete di sentieri escursionistici. Terreni con baite o ruderi da ristrutturare possono essere trasformati in posti tappa per il trekking d'alta quota o piccoli b&b rurali.

La pendenza e l'altitudine limitano l'agricoltura intensiva, rendendo vincente la focalizzazione su prodotti ad alto valore aggiunto. I terreni terrazzati o di mezza costa a Rossa e Boccioleto sono ideali per mirtilli, lamponi, more e la coltivazione di erbe per tisane o cosmetica naturale. Sfruttando la biodiversità incontaminata dei boschi locali, la produzione di miele di castagno, rododendro e millefiori alpino garantisce un posizionamento di prezzo premium. Il recupero dei pascoli per la produzione di formaggi tipici risponde alla crescente domanda di turismo gastronomico a filiera corta.

Il territorio è densamente boscoso. La gestione attiva delle proprietà forestali può generare profitti costanti. La pulizia e il taglio programmato dei boschi permettono di rifornire il mercato locale di legna e cippato per il riscaldamento sostenibile. Investire nella piantumazione e nella conservazione assistita dei boschi per rivendere crediti di carbonio ad aziende che desiderano compensare le proprie emissioni di CO₂.

Descrizione

Trattasi di n.108 appezzamenti di terreno collocati nei comuni di Balmuccia, Boccioleto, Cravagliana e Rossa, nella provincia di Vercelli (Piemonte), in Alta Valsesia.

Vista l'entità e il numero dei terreni si rimanda alla documentazione allegata (inquadramenti, visure catastali storiche per immobile, estratti di mappa, ispezioni ipotecarie).

Consistenza

Visti il numero dei terreni si rimanda alle visure catastali storiche per immobile allegate.

Cronistoria dati catastali

Visti il numero dei terreni si rimanda alle visure catastali storiche per immobile allegate.

Confini

Vista l'estensione dei terreni si rimanda agli estratti di mappa allegati.

Consistenza

Visti il numero dei terreni si rimanda alle visure catastali storiche per immobile allegate.

Precisazioni

I terreni sono stati esaminati mediante sopralluogo con modalità esclusivamente visive e ricognitive, senza esecuzione di indagini invasive, saggi nel sottosuolo o verifiche specialistiche.

La descrizione contenuta nella presente relazione è riferita allo stato dei luoghi rilevato alla data dell'accesso.

Alla data del sopralluogo i terreni sono risultati liberi da persone, non essendo stati rilevati elementi idonei a far presumere una occupazione in atto.

La presente attestazione non costituisce accertamento circa eventuali diritti personali o reali di godimento non desumibili dall'esame diretto dei luoghi o dalla documentazione disponibile.

Non è stato eseguito rilievo topografico strumentale né verifica materiale dei confini.

Le superfici e la consistenza dei fondi sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli atti disponibili, senza garanzia di perfetta corrispondenza con lo stato reale.

Eventuali variazioni successive non sono oggetto della presente perizia.

Non sono state effettuate indagini ambientali né analisi del suolo o del sottosuolo atte ad accertare la presenza di: contaminazioni, rifiuti interrati, sostanze nocive, residui bellici, problematiche idrogeologiche.

Eventuali condizioni non rilevabili visivamente restano escluse dall'ambito della presente valutazione.

I terreni si presentano in stato di abbandono, privi di coltivazioni in atto e con presenza di vegetazione spontanea, circostanza che può incidere sui costi di ripristino e sulla fruibilità del bene.

Eventuali oneri per: bonifica e pulizia del fondo, rimozione di rifiuti o materiali presenti, ripristino agronomico o funzionale, regolarizzazioni amministrative, sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

La presente relazione ha natura estimativa e descrittiva e non costituisce certificazione dello stato giuridico, urbanistico, ambientale o agronomico dei beni.

Resta salva la possibilità della presenza di vizi, difetti o situazioni non rilevabili con le modalità d'indagine adottate.

Patti

L'accesso ai terreni oggetto di stima, in molti casi avviene esercitando il passaggio su altri mappali.

Non è stata eseguita verifica giuridica circa la natura del titolo legittimante gli eventuali passaggi, né circa l'esistenza di servitù formalmente costituite o trascritte.

Stato conservativo

All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, i terreni sono apparsi privi di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione.

Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso.

Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.

Parti comuni

Non ricorre.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si rimanda all'esame del paragrafo "patti", onde evitare ripetizioni.

Stato di occupazione

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dei terreni.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti delle indagini consentite e con le modalità ricognitive già esplicitate nella presente relazione, i terreni oggetto di valutazione sono risultati, alla data dell'accesso, liberi da persone.

Si precisa che tale attestazione è resa esclusivamente con riferimento alla situazione di fatto riscontrata al momento del sopralluogo e non costituisce accertamento definitivo in ordine allo stato di occupazione giuridica dei beni.

Provenienze ventennali

Si rimanda alla relazione ventennale redatta dal Notaio.

Formalità pregiudizievoli

Visti il numero dei terreni si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate.

Normativa urbanistica

Alla luce di quanto rilevato, i terreni risultano conformi alla normativa urbanistica vigente per la destinazione agricola. Non si riscontrano elementi che possano ostacolare la vendita all'asta o influenzare negativamente il valore stimato del bene.

Regolarità edilizia

Non ricorre.

Vincoli od oneri condominiali

Non ricorre.

TERRENI IN PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Il territorio di Pontecurone in cui ricade il terreno oggetto di valutazione, così come individuati analiticamente nella tabella sopra riportata (dati tratti dalle visure catastali) e graficamente nell'estratto di mappa allegato, è caratterizzato da un uso del suolo prevalentemente agricolo, vista la morfologia tipicamente pianeggiante della pianura tortonese ed è intensamente coltivato con cereali, noci, nocciole, tabacco e vigneti, supportando una tradizione agricola storica e innovativa.

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno collocato nel comune di Pontecurone, nella provincia di Alessandria (Piemonte).

Si rimanda alla documentazione allegata (inquadranti, visure catastali storiche per immobile, estratti di mappa, ispezioni ipotecarie).

Consistenza

Si rimanda alle visure catastali storiche per immobile allegate.

Cronistoria dati catastali

Si rimanda alle visure catastali storiche per immobile allegate.

Confini

Si rimanda agli estratti di mappa allegati.

Consistenza

Si rimanda alle visure catastali storiche per immobile allegate.

Precisazioni

Il terreno è stato esaminato mediante sopralluogo con modalità esclusivamente visive e ricognitive, senza esecuzione di indagini invasive, saggi nel sottosuolo o verifiche specialistiche.

La descrizione contenuta nella presente relazione è riferita allo stato dei luoghi rilevato alla data dell'accesso.

Alla data del sopralluogo il terreno è risultato libero da persone, non essendo stati rilevati elementi idonei a far presumere una occupazione in atto.

La presente attestazione non costituisce accertamento circa eventuali diritti personali o reali di godimento non desumibili dall'esame diretto dei luoghi o dalla documentazione disponibile.

Non è stato eseguito rilievo topografico strumentale né verifica materiale dei confini.

Le superfici e la consistenza del fondo sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli atti disponibili, senza garanzia di perfetta corrispondenza con lo stato reale.

Eventuali variazioni successive non sono oggetto della presente perizia.

Non sono state effettuate indagini ambientali né analisi del suolo o del sottosuolo atte ad accertare la presenza di: contaminazioni, rifiuti interrati, sostanze nocive, residui bellici, problematiche idrogeologiche.

Eventuali condizioni non rilevabili visivamente restano escluse dall'ambito della presente valutazione.

Il terreno si presenta in stato di abbandono, privo di coltivazioni in atto e con presenza di vegetazione spontanea, circostanza che può incidere sui costi di ripristino e sulla fruibilità del bene.

Eventuali oneri per: bonifica e pulizia del fondo, rimozione di rifiuti o materiali presenti, ripristino agronomico o funzionale, regolarizzazioni amministrative, sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

La presente relazione ha natura estimativa e descrittiva e non costituisce certificazione dello stato giuridico, urbanistico, ambientale o agronomico del bene.

Resta salva la possibilità della presenza di vizi, difetti o situazioni non rilevabili con le modalità d'indagine adottate.

Patti

Non è stata eseguita verifica giuridica circa la natura del titolo legittimante gli eventuali passaggi, né circa l'esistenza di servitù formalmente costituite o trascritte.

Stato conservativo

All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione.

Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso.

Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.

Parti comuni

Non ricorre.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si rimanda all'esame del paragrafo "patti", onde evitare ripetizioni.

Stato di occupazione

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti delle indagini consentite e con le modalità ricognitive già esplicitate nella presente relazione, il terreno oggetto di valutazione è risultato, alla data dell'accesso, libero da persone.

Si precisa che tale attestazione è resa esclusivamente con riferimento alla situazione di fatto riscontrata al momento del sopralluogo e non costituisce accertamento definitivo in ordine allo stato di occupazione giuridica del bene.

Provenienze ventennali

Si rimanda alla relazione ventennale redatta dal Notaio.

Formalità pregiudizievoli

Si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate.

Normativa urbanistica

Alla luce di quanto rilevato, il terreno risulta conforme alla normativa urbanistica vigente per la destinazione agricola. Non si riscontrano elementi che possano ostacolare la vendita all'asta o influenzare negativamente il valore stimato del bene.

Regolarità edilizia

Non ricorre.

Vincoli od oneri condominiali

Non ricorre.

METODOLOGIA DI STIMA

Per quanto concerne la valutazione dei beni in esame, trattandosi di terreni agricoli non edificabili, si rendono necessarie alcune precisazioni di carattere metodologico ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come richiesto dall'art.568 c.p.c.

A differenza del comparto immobiliare urbano — per il quale risultano disponibili numerosi listini, banche dati e osservatori di mercato — per i terreni agricoli non esiste un sistema informativo altrettanto diffuso, aggiornato e rappresentativo delle effettive dinamiche dei prezzi, con conseguente maggiore difficoltà nel reperimento di dati comparativi attendibili.

Nel nostro ordinamento è tuttora previsto il Valore Agricolo Medio (V.A.M.), determinato a livello provinciale per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura. Tuttavia tali valori, per le finalità per cui sono stati istituiti e per le modalità di rilevazione e aggiornamento, non risultano idonei a rappresentare in modo puntuale il valore di mercato dei terreni agricoli ordinari, poiché esprimono un valore unitario uniforme per ciascun Comune e per ciascuna qualità colturale, senza considerare le specifiche caratteristiche del singolo fondo.

È infatti noto che il territorio comunale può presentare rilevanti disomogeneità sotto il profilo orografico, pedologico, dell'accessibilità, della dotazione infrastrutturale, della fertilità del suolo, della giacitura, dell'irrigabilità e della frammentazione fondiaria, tutti elementi che incidono in modo determinante sulla formazione del prezzo di mercato. Analoghe criticità possono derivare dall'inclusione, nella medesima regione agraria, di Comuni non perfettamente omogenei tra loro.

Ne consegue che il V.A.M. riferito a un determinato Comune può risultare, per uno specifico terreno, significativamente superiore oppure inferiore al reale valore di mercato.

Ulteriore elemento di incertezza deriva dal fatto che il mercato dei terreni agricoli è stato a lungo influenzato dai criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro), con conseguente frequente indicazione negli atti di trasferimento di valori basati sui redditi dominicali catastali, spesso non correlati ai prezzi effettivamente pattuiti. Solo in tempi relativamente recenti si osserva una maggiore aderenza tra valori dichiarati e valori reali, permanendo tuttavia un livello di trasparenza e numerosità delle transazioni insufficiente a costituire un osservatorio di mercato statisticamente significativo.

Alla luce di quanto sopra, risulta oggettivamente complesso reperire informazioni complete, attendibili e comparabili sull'andamento del mercato dei terreni agricoli, rendendo necessario il ricorso a una valutazione tecnico-professionale fondata su sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, conoscenza del contesto territoriale e indagini dirette presso operatori locali.

Pertanto, la presente stima — redatta a seguito di accurata ispezione del bene e di adeguate indagini di mercato — costituisce la metodologia più idonea a descrivere compiutamente il fondo e a motivare il valore attribuito ai fini della vendita giudiziarla.

I Valori Agricoli Medi ufficiali sono stati comunque assunti quale parametro di controllo, al fine di verificare che i valori unitari adottati nella presente valutazione non risultino inferiori a tali riferimenti convenzionali.

Il valore determinato rappresenta pertanto il più probabile valore di realizzo del bene in sede di vendita giudiziale, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della stima

VALUTAZIONE E STIMA**TERRENI IN PROVINCIA DI VERCELLI**Valori di mercato

Da indagini dirette si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni a destinazione agricola, i valori unitari di mercato mediamente oscillano da 1€ a 4€ al metro quadrato per fondi non coltivati.

Valori catastali

Il calcolo del valore catastale (ai soli fini fiscali) di un terreno partendo dal reddito dominicale prevede di rivalutare il reddito dominicale del 25% e poi moltiplicarlo per un coefficiente specifico che, per i terreni incolti o non condotti da coltivatori diretti è pari 75.

$$\text{Valore Catastale} = \text{Reddito Dominicale} \times 1,25 \times 75$$

Comune di Balmuccia (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	R.D.	R.D. rivalutata	Valore Catastale
1	1	24	Bosco Ceduo	0,05 €	0,06 €	4,69 €
2	1	40	Bosco Ceduo	0,34 €	0,43 €	31,88 €
3	1	50	Prato	2,02 €	2,53 €	189,38 €
4	2	103	Bosco Ceduo	10,97 €	13,71 €	1.028,44 €
				13,38 €	16,73 €	1.254,38 €
Comune di Boccioleto (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	R.D.	R.D. rivalutata	Valore Catastale
5	19	424	Bosco Ceduo	0,17 €	0,21 €	15,94 €
6	19	440	Bosco Ceduo	0,59 €	0,74 €	55,31 €
7	19	443	Bosco Ceduo	0,04 €	0,05 €	3,75 €
8	20	13	Bosco Ceduo	0,90 €	1,13 €	84,38 €
9	29	72	Prato	0,72 €	0,90 €	67,50 €
10	29	97	Bosco Ceduo	0,73 €	0,91 €	68,44 €
				3,15 €	3,94 €	295,31 €
Comune di Cravagliana (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	R.D.	R.D. rivalutata	Valore Catastale
11	17	81	Bosco Misto	1,69 €	2,11 €	158,44 €
12	17	85	Bosco Misto	27,02 €	33,78 €	2.533,13 €
13	17	87	Bosco Misto	7,87 €	9,84 €	737,81 €
14	19	102	Bosco Ceduo	1,12 €	1,40 €	105,00 €
15	19	104	Prato	1,27 €	1,59 €	119,06 €
16	19	105	Pascolo Cespugliato	0,01 €	0,01 €	0,94 €
17	19	108	Pascolo Cespugliato	0,02 €	0,03 €	1,88 €
18	19	109	Prato	2,54 €	3,18 €	238,13 €
19	19	111	Prato	0,73 €	0,91 €	68,44 €
20	19	118	Prato	0,80 €	1,00 €	75,00 €
21	19	120	Prato	2,37 €	2,96 €	222,19 €
				45,44 €	56,80 €	4.260,00 €

Comune di Rossa (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	R.D.	R.D. rivalutata	Valore Catastale
22	3	2	Pascolo	33,36 €	41,70 €	3.127,50 €
23	3	6	Pascolo Arborato	91,10 €	113,88 €	8.540,63 €
24	3	12A	Pascolo	1,75 €	2,19 €	164,06 €
25	3	12B	Pascolo Arborato	3,94 €	4,93 €	369,38 €
26	3	13	Pascolo	24,36 €	30,45 €	2.283,75 €
27	3	14a	Pascolo	5,83 €	7,29 €	546,56 €
28	3	14b	Pascolo Cespugliato	0,08 €	0,10 €	7,50 €
29	3	15	Pascolo	4,81 €	6,01 €	450,94 €
30	3	30	Pascolo	5,78 €	7,23 €	541,88 €
31	3	32	Pascolo	1,56 €	1,95 €	146,25 €
32	3	33	Bosco Ceduo	0,10 €	0,13 €	9,38 €
33	3	34a	Pascolo	14,42 €	18,03 €	1.351,88 €
34	3	34b	Pascolo Arborato	0,47 €	0,59 €	44,06 €
35	3	35a	Pascolo	0,67 €	0,84 €	62,81 €
36	3	35b	Pascolo Cespugliato	0,41 €	0,51 €	38,44 €
37	3	40a	Pascolo	130,38 €	162,98 €	12.223,13 €
38	3	40b	Incolto Produttivo	6,00 €	7,50 €	562,50 €
39	3	41	Incolto Produttivo	0,13 €	0,16 €	12,19 €
40	3	42	Bosco Ceduo	2,38 €	2,98 €	223,13 €
41	3	43a	Pascolo Arborato	15,77 €	19,71 €	1.478,44 €
42	3	43b	Bosco Ceduo	0,34 €	0,43 €	31,88 €
43	3	45	Incolto Produttivo	0,02 €	0,03 €	1,88 €
44	3	46a	Pascolo	1,71 €	2,14 €	160,31 €
45	3	46b	Pascolo Cespugliato	1,18 €	1,48 €	110,63 €
46	3	47	Bosco Ceduo	5,34 €	6,68 €	500,63 €
47	3	55	Pascolo	1,36 €	1,70 €	127,50 €
48	3	61a	Pascolo	2,19 €	2,74 €	205,31 €
49	3	61b	Pascolo Cespugliato	0,22 €	0,28 €	20,63 €
50	3	66	Prato	1,48 €	1,85 €	138,75 €
51	3	67	Pascolo Cespugliato	0,04 €	0,05 €	3,75 €
52	3	70	Pascolo Cespugliato	0,20 €	0,25 €	18,75 €
53	3	73	Pascolo Cespugliato	0,21 €	0,26 €	19,69 €
54	6	7	Incolto Produttivo	0,07 €	0,09 €	6,56 €
55	6	154	Bosco Ceduo	1,40 €	1,75 €	131,25 €
56	6	156	Incolto Produttivo	0,20 €	0,25 €	18,75 €
57	6	157	Prato	2,54 €	3,18 €	238,13 €
58	6	158	Bosco Ceduo	0,11 €	0,14 €	10,31 €
59	9	36	Bosco Ceduo	0,61 €	0,76 €	57,19 €
60	9	50	Bosco Ceduo	0,54 €	0,68 €	50,63 €
61	9	107	Bosco Ceduo	0,28 €	0,35 €	26,25 €
62	9	165	Bosco Ceduo	0,11 €	0,14 €	10,31 €

63	10	137	Bosco Ceduo	0,07 €	0,09 €	6,56 €
64	10	192	Bosco Ceduo	0,14 €	0,18 €	13,13 €
65	10	258	Bosco Ceduo	0,17 €	0,21 €	15,94 €
66	10	327	Prato	0,07 €	0,09 €	6,56 €
67	10	369	Seminativo	0,08 €	0,10 €	7,50 €
68	11	23	Prato	0,01 €	0,01 €	0,94 €
69	11	200	Bosco Ceduo	0,11 €	0,14 €	10,31 €
70	11	205	Prato	0,15 €	0,19 €	14,06 €
71	11	213	Prato	0,13 €	0,16 €	12,19 €
72	11	214	Bosco Ceduo	1,61 €	2,01 €	150,94 €
73	11	275	Bosco Ceduo	0,25 €	0,31 €	23,44 €
74	11	320	Bosco Ceduo	0,31 €	0,39 €	29,06 €
75	11	368	Prato	0,15 €	0,19 €	14,06 €
76	12	6	Bosco Ceduo	0,72 €	0,90 €	67,50 €
77	12	17	Prato	0,09 €	0,11 €	8,44 €
78	12	31	Bosco Ceduo	2,00 €	2,50 €	187,50 €
79	13	113	Bosco Ceduo	0,33 €	0,41 €	30,94 €
80	13	198	Castagneto da Frutta	0,68 €	0,85 €	63,75 €
81	13	219	Prato	0,12 €	0,15 €	11,25 €
82	13	231	Bosco Ceduo	0,28 €	0,35 €	26,25 €
83	13	702	Bosco Ceduo	0,02 €	0,03 €	1,88 €
84	14	5	Prato	0,01 €	0,01 €	0,94 €
85	14	10	Prato	0,01 €	0,01 €	0,94 €
86	14	64	Seminativo	0,22 €	0,28 €	20,63 €
87	15	12	Prato	1,10 €	1,38 €	103,13 €
88	15	87	Prato	0,66 €	0,83 €	61,88 €
89	15	136	Prato	0,09 €	0,11 €	8,44 €
90	15	138	Seminativo	0,06 €	0,08 €	5,63 €
91	15	145	Prato	0,21 €	0,26 €	19,69 €
92	15	149	Seminativo	0,05 €	0,06 €	4,69 €
93	15	154	Seminativo	1,07 €	1,34 €	100,31 €
94	15	158	Prato	0,22 €	0,28 €	20,63 €
95	15	178	Prato Arborato	0,45 €	0,56 €	42,19 €
96	15	188	Prato	0,61 €	0,76 €	57,19 €
97	15	189	Prato	0,24 €	0,30 €	22,50 €
98	15	190	Prato	0,27 €	0,34 €	25,31 €
99	15	239	Prato	0,11 €	0,14 €	10,31 €
100	15	246	Prato	0,18 €	0,23 €	16,88 €
101	15	294	Seminativo	0,17 €	0,21 €	15,94 €
102	15	410	Seminativo	0,09 €	0,11 €	8,44 €
103	15	422	Seminativo	0,11 €	0,14 €	10,31 €
104	15	423	Seminativo	0,09 €	0,11 €	8,44 €
105	15	431	Seminativo	0,01 €	0,01 €	0,94 €

106	15	432	Seminativo	0,23 €	0,29 €	21,56 €
107	15	442	Seminativo	0,32 €	0,40 €	30,00 €
108	15	457	Prato	0,18 €	0,23 €	16,88 €
				377,70 €	472,13 €	35.409,38 €

Valori V.A.M.

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) unitari dei terreni in Regione Piemonte, approvati dalle Commissioni Provinciali Espropri riferiti all'anno 2025 e validi per l'anno 2026 (art. 2 comma 2 della Legge Regionale 18 febbraio 2002 n. 5). In particolare si riportano i dati riguardanti il tipo di coltura, attuata nei terreni di nostro interesse, nella REGIONE AGRARIA 1 - ALTA VALSESIA in cui rientrano i Comuni di: Balmuccia, Boccioleto, Cravagliana e Rossa.

TABELLA VALORI MEDI V.A.M. REGIONE AGRARIA 1

Tipo di Coltura	Valori medi a Ha	Valori medi a m²
Bosco Ceduo	3.701 €/Ha	0,37 €/m ²
Prato	5.300 €/Ha	0,53 €/m ²
Bosco Misto	4.038 €/Ha	0,40 €/m ²
Pascolo Cespugliato	874 €/Ha	0,09 €/m ²
Pascolo	1.346 €/Ha	0,13 €/m ²
Pascolo Arborato	1.212 €/Ha	0,12 €/m ²
Incolto Produttivo	674 €/Ha	0,07 €/m ²
Seminativo	6.714 €/Ha	0,67 €/m ²
Castagneto da Frutta	4.709 €/Ha	0,47 €/m ²
Prato Arborato	4.945 €/Ha	0,49 €/m ²

Comune di Balmuccia (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.A.M.	Valore Terreni
1	1	24	Bosco Ceduo	180	0,37 €	66,60 €
2	1	40	Bosco Ceduo	1.300	0,37 €	481,00 €
3	1	50	Prato	2.610	0,53 €	1.383,30 €
4	2	103	Bosco Ceduo	13.280	0,37 €	4.913,60 €
				17.370		6.844,50 €
Comune di Boccioleto (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.A.M.	Valore Terreni
5	19	424	Bosco Ceduo	360	0,37 €	133,20 €
6	19	440	Bosco Ceduo	1.270	0,37 €	469,90 €
7	19	443	Bosco Ceduo	140	0,37 €	51,80 €
8	20	13	Bosco Ceduo	1.930	0,37 €	714,10 €
9	29	72	Prato	400	0,53 €	212,00 €
10	29	97	Bosco Ceduo	780	0,37 €	288,60 €
				4.880		1.869,60 €

Comune di Cravagliana (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.A.M.	Valore Terreni
11	17	81	Bosco Misto	1.090	0,40 €	436,00 €
12	17	85	Bosco Misto	17.440	0,40 €	6.976,00 €
13	17	87	Bosco Misto	5.080	0,40 €	2.032,00 €
14	19	102	Bosco Ceduo	2.720	0,37 €	1.006,40 €
15	19	104	Prato	2.050	0,53 €	1.086,50 €
16	19	105	Pascolo Cespugliato	120	0,09 €	10,80 €
17	19	108	Pascolo Cespugliato	330	0,09 €	29,70 €
18	19	109	Prato	4.100	0,53 €	2.173,00 €
19	19	111	Prato	1.170	0,53 €	620,10 €
20	19	118	Prato	1.290	0,53 €	683,70 €
21	19	120	Prato	3.820	0,53 €	2.024,60 €
				39.210		17.078,80 €
Comune di Rossa (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.A.M.	Valore Terreni
22	3	2	Pascolo	43.060	0,13 €	5.597,80 €
23	3	6	Pascolo Arborato	117.590	0,12 €	14.110,80 €
24	3	12A	Pascolo	2.264	0,13 €	294,32 €
25	3	12B	Pascolo Arborato	5.086	0,12 €	610,32 €
26	3	13	Pascolo	31.440	0,13 €	4.087,20 €
27	3	14a	Pascolo	7.531	0,13 €	979,03 €
28	3	14b	Pascolo Cespugliato	1.459	0,09 €	131,31 €
29	3	15	Pascolo	6.210	0,13 €	807,30 €
30	3	30	Pascolo	7.460	0,13 €	969,80 €
31	3	32	Pascolo	2.010	0,13 €	261,30 €
32	3	33	Bosco Ceduo	320	0,37 €	118,40 €
33	3	34a	Pascolo	18.608	0,13 €	2.419,04 €
34	3	34b	Pascolo Arborato	602	0,12 €	72,24 €
35	3	35a	Pascolo	859	0,13 €	111,67 €
36	3	35b	Pascolo Cespugliato	7.991	0,09 €	719,19 €
37	3	40a	Pascolo	168.300	0,13 €	21.879,00 €
38	3	40b	Incolto Produttivo	116.270	0,07 €	8.138,90 €
39	3	41	Incolto Produttivo	2.610	0,07 €	182,70 €
40	3	42	Bosco Ceduo	7.690	0,37 €	2.845,30 €
41	3	43a	Pascolo Arborato	20.351	0,12 €	2.442,12 €
42	3	43b	Bosco Ceduo	1.089	0,37 €	402,93 €
43	3	45	Incolto Produttivo	410	0,07 €	28,70 €

44	3	46a	Pascolo	2.211	0,13 €	287,43 €
45	3	46b	Pascolo Cespugliato	22.779	0,09 €	2.050,11 €
46	3	47	Bosco Ceduo	17.230	0,37 €	6.375,10 €
47	3	55	Pascolo	1.750	0,13 €	227,50 €
48	3	61a	Pascolo	2.824	0,13 €	367,12 €
49	3	61b	Pascolo Cespugliato	4.186	0,09 €	376,74 €
50	3	66	Prato	2.390	0,53 €	1.266,70 €
51	3	67	Pascolo Cespugliato	680	0,09 €	61,20 €
52	3	70	Pascolo Cespugliato	3.780	0,09 €	340,20 €
53	3	73	Pascolo Cespugliato	4.010	0,09 €	360,90 €
54	6	7	Incolto Produttivo	1.440	0,07 €	100,80 €
55	6	154	Bosco Ceduo	3.020	0,37 €	1.117,40 €
56	6	156	Incolto Produttivo	3.840	0,07 €	268,80 €
57	6	157	Prato	4.100	0,53 €	2.173,00 €
58	6	158	Bosco Ceduo	360	0,37 €	133,20 €
59	9	36	Bosco Ceduo	1.970	0,37 €	728,90 €
60	9	50	Bosco Ceduo	1.740	0,37 €	643,80 €
61	9	107	Bosco Ceduo	890	0,37 €	329,30 €
62	9	165	Bosco Ceduo	230	0,37 €	85,10 €
63	10	137	Bosco Ceduo	140	0,37 €	51,80 €
64	10	192	Bosco Ceduo	310	0,37 €	114,70 €
65	10	258	Bosco Ceduo	560	0,37 €	207,20 €
66	10	327	Prato	81	0,53 €	42,93 €
67	10	369	Seminativo	64	0,67 €	42,88 €
68	11	23	Prato	23	0,53 €	12,19 €
69	11	200	Bosco Ceduo	230	0,37 €	85,10 €
70	11	205	Prato	240	0,53 €	127,20 €
71	11	213	Prato	210	0,53 €	111,30 €
72	11	214	Bosco Ceduo	1.730	0,37 €	640,10 €
73	11	275	Bosco Ceduo	270	0,37 €	99,90 €
74	11	320	Bosco Ceduo	660	0,37 €	244,20 €
75	11	368	Prato	120	0,53 €	63,60 €
76	12	6	Bosco Ceduo	770	0,37 €	284,90 €
77	12	17	Prato	150	0,53 €	79,50 €
78	12	31	Bosco Ceduo	2.150	0,37 €	795,50 €
79	13	113	Bosco Ceduo	1.070	0,37 €	395,90 €
80	13	198	Castagneto da Frutta	660	0,47 €	310,20 €
81	13	219	Prato	93	0,53 €	49,29 €

82	13	231	Bosco Ceduo	300	0,37 €	111,00 €
83	13	702	Bosco Ceduo	58	0,37 €	21,46 €
84	14	5	Prato	5	0,53 €	2,65 €
85	14	10	Prato	18	0,53 €	9,54 €
86	14	64	Seminativo	170	0,67 €	113,90 €
87	15	12	Prato	850	0,53 €	450,50 €
88	15	87	Prato	510	0,53 €	270,30 €
89	15	136	Prato	52	0,53 €	27,56 €
90	15	138	Seminativo	47	0,67 €	31,49 €
91	15	145	Prato	160	0,53 €	84,80 €
92	15	149	Seminativo	36	0,67 €	24,12 €
93	15	154	Seminativo	830	0,67 €	556,10 €
94	15	158	Prato	120	0,53 €	63,60 €
95	15	178	Prato Arborato	350	0,49 €	171,50 €
96	15	188	Prato	340	0,53 €	180,20 €
97	15	189	Prato	140	0,53 €	74,20 €
98	15	190	Prato	150	0,53 €	79,50 €
99	15	239	Prato	62	0,53 €	32,86 €
100	15	246	Prato	100	0,53 €	53,00 €
101	15	294	Seminativo	130	0,67 €	87,10 €
102	15	410	Seminativo	73	0,67 €	48,91 €
103	15	422	Seminativo	85	0,67 €	56,95 €
104	15	423	Seminativo	66	0,67 €	44,22 €
105	15	431	Seminativo	11	0,67 €	7,37 €
106	15	432	Seminativo	180	0,67 €	120,60 €
107	15	442	Seminativo	250	0,67 €	167,50 €
108	15	457	Prato	140	0,53 €	74,20 €
				663.404		91.226,19 €

In relazione alle indagini di mercato effettuate, tenendo conto dei Valori Catastali (sicuramente non aggiornati in gran parte dal 1977) e dei V.A.M. (che oltre ad essere aggiornati ai fini dell'esproprio nel 2024 non rispecchiano la realtà del mercato reale che si attesta tra 1€ a 4€ al metro quadrato per fondi non coltivati) sopra determinati e assunti come parametri di controllo, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dei terreni in esame, si ritiene di adottare i seguenti valori unitari a base di stima:

Tipo di Coltura	Valori medi a Ha	Valori medi a m ²
Bosco Ceduo	11.103 €/Ha	1,11 €/m ²
Prato	15.900 €/Ha	1,59 €/m ²
Bosco Misto	12.114 €/Ha	1,21 €/m ²
Pascolo Cespugliato	2.622 €/Ha	0,26 €/m ²

Pascolo	4.038 €/Ha	0,40 €/m ²
Pascolo Arborato	3.636 €/Ha	0,36 €/m ²
Incolto Produttivo	2.022 €/Ha	0,20 €/m ²
Seminativo	20.142 €/Ha	2,01 €/m ²
Castagneto da Frutta	14.127 €/Ha	1,41 €/m ²
Prato Arborato	14.835 €/Ha	1,48 €/m ²

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Comune di Balmuccia (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.U. adottati	Valore Terreni
1	1	24	Bosco Ceduo	180	1,11 €	199,80 €
2	1	40	Bosco Ceduo	1.300	1,11 €	1.443,00 €
3	1	50	Prato	2.610	1,59 €	4.149,90 €
4	2	103	Bosco Ceduo	13.280	1,11 €	14.740,80 €
				17.370		20.533,50 €
Comune di Boccioleto (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.U. adottati	Valore Terreni
5	19	424	Bosco Ceduo	360	1,11 €	399,60 €
6	19	440	Bosco Ceduo	1.270	1,11 €	1.409,70 €
7	19	443	Bosco Ceduo	140	1,11 €	155,40 €
8	20	13	Bosco Ceduo	1.930	1,11 €	2.142,30 €
9	29	72	Prato	400	1,59 €	636,00 €
10	29	97	Bosco Ceduo	780	1,11 €	865,80 €
				4.880		5.608,80 €
Comune di Cravagliana (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.U. adottati	Valore Terreni
11	17	81	Bosco Misto	1.090	1,21 €	1.318,90 €
12	17	85	Bosco Misto	17.440	1,21 €	21.102,40 €
13	17	87	Bosco Misto	5.080	1,21 €	6.146,80 €
14	19	102	Bosco Ceduo	2.720	1,11 €	3.019,20 €
15	19	104	Prato	2.050	1,59 €	3.259,50 €
16	19	105	Pascolo Cespugliato	120	0,26 €	31,20 €
17	19	108	Pascolo Cespugliato	330	0,26 €	85,80 €
18	19	109	Prato	4.100	1,59 €	6.519,00 €
19	19	111	Prato	1.170	1,59 €	1.860,30 €
20	19	118	Prato	1.290	1,59 €	2.051,10 €
21	19	120	Prato	3.820	1,59 €	6.073,80 €
				39.210		51.468,00 €

Comune di Rossa (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	V.U. adottati	Valore Terreni
22	3	2	Pascolo	43.060	0,40 €	17.224,00 €
23	3	6	Pascolo Arborato	117.590	0,36 €	42.332,40 €
24	3	12A	Pascolo	2.264	0,40 €	905,60 €
25	3	12B	Pascolo Arborato	5.086	0,36 €	1.830,96 €
26	3	13	Pascolo	31.440	0,40 €	12.576,00 €
27	3	14a	Pascolo	7.531	0,40 €	3.012,40 €
28	3	14b	Pascolo Cespugliato	1.459	0,26 €	379,34 €
29	3	15	Pascolo	6.210	0,40 €	2.484,00 €
30	3	30	Pascolo	7.460	0,40 €	2.984,00 €
31	3	32	Pascolo	2.010	0,40 €	804,00 €
32	3	33	Bosco Ceduo	320	1,11 €	355,20 €
33	3	34a	Pascolo	18.608	0,40 €	7.443,20 €
34	3	34b	Pascolo Arborato	602	0,36 €	216,72 €
35	3	35a	Pascolo	859	0,40 €	343,60 €
36	3	35b	Pascolo Cespugliato	7.991	0,26 €	2.077,66 €
37	3	40a	Pascolo	168.300	0,40 €	67.320,00 €
38	3	40b	Incolto Produttivo	116.270	0,20 €	23.254,00 €
39	3	41	Incolto Produttivo	2.610	0,20 €	522,00 €
40	3	42	Bosco Ceduo	7.690	1,11 €	8.535,90 €
41	3	43a	Pascolo Arborato	20.351	0,36 €	7.326,36 €
42	3	43b	Bosco Ceduo	1.089	1,11 €	1.208,79 €
43	3	45	Incolto Produttivo	410	0,20 €	82,00 €
44	3	46a	Pascolo	2.211	0,40 €	884,40 €
45	3	46b	Pascolo Cespugliato	22.779	0,26 €	5.922,54 €
46	3	47	Bosco Ceduo	17.230	1,11 €	19.125,30 €
47	3	55	Pascolo	1.750	0,40 €	700,00 €
48	3	61a	Pascolo	2.824	0,40 €	1.129,60 €
49	3	61b	Pascolo Cespugliato	4.186	0,26 €	1.088,36 €
50	3	66	Prato	2.390	1,59 €	3.800,10 €
51	3	67	Pascolo Cespugliato	680	0,26 €	176,80 €
52	3	70	Pascolo Cespugliato	3.780	0,26 €	982,80 €
53	3	73	Pascolo Cespugliato	4.010	0,26 €	1.042,60 €
54	6	7	Incolto Produttivo	1.440	0,20 €	288,00 €
55	6	154	Bosco Ceduo	3.020	1,11 €	3.352,20 €
56	6	156	Incolto Produttivo	3.840	0,20 €	768,00 €
57	6	157	Prato	4.100	1,59 €	6.519,00 €
58	6	158	Bosco Ceduo	360	1,11 €	399,60 €
59	9	36	Bosco Ceduo	1.970	1,11 €	2.186,70 €
60	9	50	Bosco Ceduo	1.740	1,11 €	1.931,40 €

61	9	107	Bosco Ceduo	890	1,11 €	987,90 €
62	9	165	Bosco Ceduo	230	1,11 €	255,30 €
63	10	137	Bosco Ceduo	140	1,11 €	155,40 €
64	10	192	Bosco Ceduo	310	1,11 €	344,10 €
65	10	258	Bosco Ceduo	560	1,11 €	621,60 €
66	10	327	Prato	81	1,59 €	128,79 €
67	10	369	Seminativo	64	2,01 €	128,64 €
68	11	23	Prato	23	1,59 €	36,57 €
69	11	200	Bosco Ceduo	230	1,11 €	255,30 €
70	11	205	Prato	240	1,59 €	381,60 €
71	11	213	Prato	210	1,59 €	333,90 €
72	11	214	Bosco Ceduo	1.730	1,11 €	1.920,30 €
73	11	275	Bosco Ceduo	270	1,11 €	299,70 €
74	11	320	Bosco Ceduo	660	1,11 €	732,60 €
75	11	368	Prato	120	1,59 €	190,80 €
76	12	6	Bosco Ceduo	770	1,11 €	854,70 €
77	12	17	Prato	150	1,59 €	238,50 €
78	12	31	Bosco Ceduo	2.150	1,11 €	2.386,50 €
79	13	113	Bosco Ceduo	1.070	1,11 €	1.187,70 €
80	13	198	Castagneto da Frutta	660	1,41 €	930,60 €
81	13	219	Prato	93	1,59 €	147,87 €
82	13	231	Bosco Ceduo	300	1,11 €	333,00 €
83	13	702	Bosco Ceduo	58	1,11 €	64,38 €
84	14	5	Prato	5	1,59 €	7,95 €
85	14	10	Prato	18	1,59 €	28,62 €
86	14	64	Seminativo	170	2,01 €	341,70 €
87	15	12	Prato	850	1,59 €	1.351,50 €
88	15	87	Prato	510	1,59 €	810,90 €
89	15	136	Prato	52	1,59 €	82,68 €
90	15	138	Seminativo	47	2,01 €	94,47 €
91	15	145	Prato	160	1,59 €	254,40 €
92	15	149	Seminativo	36	2,01 €	72,36 €
93	15	154	Seminativo	830	2,01 €	1.668,30 €
94	15	158	Prato	120	1,59 €	190,80 €
95	15	178	Prato Arborato	350	1,48 €	518,00 €
96	15	188	Prato	340	1,59 €	540,60 €
97	15	189	Prato	140	1,59 €	222,60 €
98	15	190	Prato	150	1,59 €	238,50 €
99	15	239	Prato	62	1,59 €	98,58 €
100	15	246	Prato	100	1,59 €	159,00 €
101	15	294	Seminativo	130	2,01 €	261,30 €

102	15	410	Seminativo	73	2,01 €	146,73 €
103	15	422	Seminativo	85	2,01 €	170,85 €
104	15	423	Seminativo	66	2,01 €	132,66 €
105	15	431	Seminativo	11	2,01 €	22,11 €
106	15	432	Seminativo	180	2,01 €	361,80 €
107	15	442	Seminativo	250	2,01 €	502,50 €
108	15	457	Prato	140	1,59 €	222,60 €
				663.404		274.932,79 €

TERRENI IN PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Valori di mercato

Da indagini dirette si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni a destinazione agricola, i valori unitari di mercato mediamente oscillano da 2,50€ a 3,50€ al metro quadrato per fondi non coltivati.

Valori catastali

Il calcolo del valore catastale (ai soli fini fiscali) di un terreno partendo dal reddito dominicale prevede di rivalutare il reddito dominicale del 25% e poi moltiplicarlo per un coefficiente specifico che, per i terreni incolti o non condotti da coltivatori diretti è pari 75.

$$\text{Valore Catastale} = \text{Reddito Dominicale} \times 1,25 \times 75$$

Comune di Pontecurone (AL)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	R.D.	R.D. rivalutata	Valore Catastale
109	23	126	Seminativo	7,81 €	9,76 €	732,19 €
				7,81 €	9,76 €	732,19 €

Valori V.A.M.

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) unitari dei terreni in Regione Piemonte, approvati dalle Commissioni Provinciali Espropri riferiti all'anno 2025 e validi per l'anno 2026 (art. 2 comma 2 della Legge Regionale 18 febbraio 2002 n. 5). In particolare si riportano i dati riguardanti il tipo di coltura, attuata nei terreni di nostro interesse, nella REGIONE AGRARIA 10/A – Pianura Padana Alessandrina in cui rientra il Comune di Pontecurone.

TABELLA VALORI MEDI V.A.M. REGIONE AGRARIA 10/A

Tipo di Coltura	Valori medi a Ha	Valori medi a m ²
Seminativo	16.800 €/Ha	1,68 €/m ²

Comune di Pontecurone (AL)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m ²)	V.A.M.	Valore Terreni
109	23	126	Seminativo	920	1,68 €	1.545,60 €
				920		1.545,60 €

In relazione alle indagini di mercato effettuate, tenendo conto dei Valori Catastali (sicuramente non aggiornati in gran parte dal 1977) e dei V.A.M. (che oltre ad essere aggiornati ai fini dell'esproprio nel 2024 non rispecchiano la realtà del mercato reale che si attesta tra 2,50€ a 3,50€ al metro quadrato per fondi non coltivati in provincia di

Alessandria) sopra determinati e assunti come parametri di controllo, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dei terreni in esame, si ritiene di adottare i seguenti valori unitari a base di stima:

Tipo di Coltura	Valori medi a Ha	Valori medi a m ²
Seminativo	35.000 €/Ha	3,50 €/m ²

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Comune di Pontecurone (AL)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m ²)	V.U. adottati	Valore Terreni
109	23	126	Seminativo	920	3,50 €	3.220,00 €
				920		3.220,00 €

CONCLUSIONI: DIVISIONE IN LOTTI E VALORI DI VENDITA GIUDIZIALE

I valori sopra determinati, che rappresentano il più probabile valore "a corpo" dei terreni con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerati gli stessi liberi da pesi e/o gravami, vengono:

- abbattuti del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
- esentati dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

Alla luce dei criteri estimativi orientati alla massima realizzazione del valore complessivo dei beni e alla maggiore probabilità di vendita, si è ritenuto più conveniente per la procedura la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1: terreni (dal n.1 al n.4) rientranti nel Comune di Balmuccia (VC)

LOTTO 2: terreni (dal n.5 al n.10) rientranti nel Comune di Boccioleto (VC)

LOTTO 3: terreni (dal n.11 al n.21) rientranti nel Comune di Cravagliana (VC)

LOTTO 4: terreni (dal n.22 al n.36) rientranti nel Comune di Rossa (VC)

LOTTO 5: terreni (dal n.37 al n.38) rientranti nel Comune di Rossa (VC)

LOTTO 6: terreni (dal n.39 al n.53) rientranti nel Comune di Rossa (VC)

LOTTO 7: terreni (dal n.54 al n.108) rientranti nel Comune di Rossa (VC)

LOTTO 8: terreni (n.109) rientrante nel Comune di Pontecurone (AL)

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definiscono i **Valori di Vendita Giudiziale** dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, descritti in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

LOTTO 1						
Comune di Balmuccia (VC)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
1	1	24	Bosco Ceduo	180	199,80	159,84 €
2	1	40	Bosco Ceduo	1.300	1.443,00	1.154,40 €
3	1	50	Prato	2.610	4.149,90	3.319,92 €
4	2	103	Bosco Ceduo	13.280	14.740,80	11.792,64 €
				17.370		16.426,80 €
LOTTO 2						
Comune di Boccioleto (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
5	19	424	Bosco Ceduo	360	399,60	319,68 €
6	19	440	Bosco Ceduo	1.270	1.409,70	1.127,76 €
7	19	443	Bosco Ceduo	140	155,40	124,32 €
8	20	13	Bosco Ceduo	1.930	2.142,30	1.713,84 €
9	29	72	Prato	400	636,00	508,80 €
10	29	97	Bosco Ceduo	780	865,80	692,64 €
				4.880		4.487,04 €
LOTTO 3						
Comune di Cravagliana (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
11	17	81	Bosco Misto	1.090	1.318,90	1.055,12 €
12	17	85	Bosco Misto	17.440	21.102,40	16.881,92 €
13	17	87	Bosco Misto	5.080	6.146,80	4.917,44 €
14	19	102	Bosco Ceduo	2.720	3.019,20	2.415,36 €
15	19	104	Prato	2.050	3.259,50	2.607,60 €
16	19	105	Pascolo Cespugliato	120	31,20	24,96 €
17	19	108	Pascolo Cespugliato	330	85,80	68,64 €
18	19	109	Prato	4.100	6.519,00	5.215,20 €
19	19	111	Prato	1.170	1.860,30	1.488,24 €
20	19	118	Prato	1.290	2.051,10	1.640,88 €
21	19	120	Prato	3.820	6.073,80	4.859,04 €
				39.210		41.174,40 €
LOTTO 4						
Comune di Rossa (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
22	3	2	Pascolo	43.060	17.224,00	13.779,20 €
23	3	6	Pascolo Arborato	117.590	42.332,40	33.865,92 €
24	3	12A	Pascolo	2.264	905,60	724,48 €
25	3	12B	Pascolo Arborato	5.086	1.830,96	1.464,77 €
26	3	13	Pascolo	31.440	12.576,00	10.060,80 €
27	3	14a	Pascolo	7.531	3.012,40	2.409,92 €

28	3	14b	Pascolo Cespugliato	1.459	379,34	303,47 €
29	3	15	Pascolo	6.210	2.484,00	1.987,20 €
30	3	30	Pascolo	7.460	2.984,00	2.387,20 €
31	3	32	Pascolo	2.010	804,00	643,20 €
32	3	33	Bosco Ceduo	320	355,20	284,16 €
33	3	34a	Pascolo	18.608	7.443,20	5.954,56 €
34	3	34b	Pascolo Arborato	602	216,72	173,38 €
35	3	35a	Pascolo	859	343,60	274,88 €
36	3	35b	Pascolo Cespugliato	7.991	2.077,66	1.662,13 €
				252.490		75.975,26 €
LOTTO 5						
Comune di Rossa (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
37	3	40a	Pascolo	168.300	67.320,00	53.856,00 €
38	3	40b	Incolto Produttivo	116.270	23.254,00	18.603,20 €
				284.570		72.459,20 €
LOTTO 6						
Comune di Rossa (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
39	3	41	Incolto Produttivo	2.610	522,00	417,60 €
40	3	42	Bosco Ceduo	7.690	8.535,90	6.828,72 €
41	3	43a	Pascolo Arborato	20.351	7.326,36	5.861,09 €
42	3	43b	Bosco Ceduo	1.089	1.208,79	967,03 €
43	3	45	Incolto Produttivo	410	82,00	65,60 €
44	3	46a	Pascolo	2.211	884,40	707,52 €
45	3	46b	Pascolo Cespugliato	22.779	5.922,54	4.738,03 €
46	3	47	Bosco Ceduo	17.230	19.125,30	15.300,24 €
47	3	55	Pascolo	1.750	700,00	560,00 €
48	3	61a	Pascolo	2.824	1.129,60	903,68 €
49	3	61b	Pascolo Cespugliato	4.186	1.088,36	870,69 €
50	3	66	Prato	2.390	3.800,10	3.040,08 €
51	3	67	Pascolo Cespugliato	680	176,80	141,44 €
52	3	70	Pascolo Cespugliato	3.780	982,80	786,24 €
53	3	73	Pascolo Cespugliato	4.010	1.042,60	834,08 €
				93.990		42.022,04 €
LOTTO 7						
Comune di Rossa (VC)						
N.	Fogl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
54	6	7	Incolto Produttivo	1.440	288,00	230,40 €
55	6	154	Bosco Ceduo	3.020	3.352,20	2.681,76 €
56	6	156	Incolto Produttivo	3.840	768,00	614,40 €
57	6	157	Prato	4.100	6.519,00	5.215,20 €

58	6	158	Bosco Ceduo	360	399,60	319,68 €
59	9	36	Bosco Ceduo	1.970	2.186,70	1.749,36 €
60	9	50	Bosco Ceduo	1.740	1.931,40	1.545,12 €
61	9	107	Bosco Ceduo	890	987,90	790,32 €
62	9	165	Bosco Ceduo	230	255,30	204,24 €
63	10	137	Bosco Ceduo	140	155,40	124,32 €
64	10	192	Bosco Ceduo	310	344,10	275,28 €
65	10	258	Bosco Ceduo	560	621,60	497,28 €
66	10	327	Prato	81	128,79	103,03 €
67	10	369	Seminativo	64	128,64	102,91 €
68	11	23	Prato	23	36,57	29,26 €
69	11	200	Bosco Ceduo	230	255,30	204,24 €
70	11	205	Prato	240	381,60	305,28 €
71	11	213	Prato	210	333,90	267,12 €
72	11	214	Bosco Ceduo	1.730	1.920,30	1.536,24 €
73	11	275	Bosco Ceduo	270	299,70	239,76 €
74	11	320	Bosco Ceduo	660	732,60	586,08 €
75	11	368	Prato	120	190,80	152,64 €
76	12	6	Bosco Ceduo	770	854,70	683,76 €
77	12	17	Prato	150	238,50	190,80 €
78	12	31	Bosco Ceduo	2.150	2.386,50	1.909,20 €
79	13	113	Bosco Ceduo	1.070	1.187,70	950,16 €
80	13	198	Castagneto da Frutta	660	930,60	744,48 €
81	13	219	Prato	93	147,87	118,30 €
82	13	231	Bosco Ceduo	300	333,00	266,40 €
83	13	702	Bosco Ceduo	58	64,38	51,50 €
84	14	5	Prato	5	7,95	6,36 €
85	14	10	Prato	18	28,62	22,90 €
86	14	64	Seminativo	170	341,70	273,36 €
87	15	12	Prato	850	1.351,50	1.081,20 €
88	15	87	Prato	510	810,90	648,72 €
89	15	136	Prato	52	82,68	66,14 €
90	15	138	Seminativo	47	94,47	75,58 €
91	15	145	Prato	160	254,40	203,52 €
92	15	149	Seminativo	36	72,36	57,89 €
93	15	154	Seminativo	830	1.668,30	1.334,64 €
94	15	158	Prato	120	190,80	152,64 €
95	15	178	Prato Arborato	350	518,00	414,40 €
96	15	188	Prato	340	540,60	432,48 €
97	15	189	Prato	140	222,60	178,08 €
98	15	190	Prato	150	238,50	190,80 €
99	15	239	Prato	62	98,58	78,86 €
100	15	246	Prato	100	159,00	127,20 €
101	15	294	Seminativo	130	261,30	209,04 €
102	15	410	Seminativo	73	146,73	117,38 €
103	15	422	Seminativo	85	170,85	136,68 €

104	15	423	Seminativo	66	132,66	106,13 €
105	15	431	Seminativo	11	22,11	17,69 €
106	15	432	Seminativo	180	361,80	289,44 €
107	15	442	Seminativo	250	502,50	402,00 €
108	15	457	Prato	140	222,60	178,08 €
				32.354		29.489,73 €
LOTTO 8						
Comune di Pontecurone (AL)						
N.	Fgl.	Part.	Qualità/Classe	Sup.(m²)	Valore Terreni	Vendita Giudiziale
109	23	126	Seminativo	920	3.220,00	2.576,00 €
				920		2.576,00 €

RIEPILOGO VALORI VENDITA GIUDIZIALE LOTTI ARROTONDATI PER DIFETTO:

LOTTO 1: terreni (dal n.1 al n.4) rientranti nel Comune di Balmuccia (VC) - **€ 16.000,00**

LOTTO 2: terreni (dal n.5 al n.10) rientranti nel Comune di Boccioleto (VC) - **€ 4.000,00**

LOTTO 3: terreni (dal n.11 al n.21) rientranti nel Comune di Cravagliana (VC) - **€ 41.000,00**

LOTTO 4: terreni (dal n.22 al n.36) rientranti nel Comune di Rossa (VC) - **€ 75.500,00**

LOTTO 5: terreni (dal n.37 al n.38) rientranti nel Comune di Rossa (VC) - **€ 72.000,00**

LOTTO 6: terreni (dal n.39 al n.53) rientranti nel Comune di Rossa (VC) - **€ 42.000,00**

LOTTO 7: terreni (dal n.54 al n.108) rientranti nel Comune di Rossa (VC) - **€ 29.000,00**

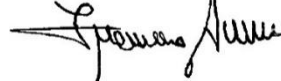
LOTTO 8: terreni (n.109) rientrante nel Comune di Pontecurone (AL) - **€ 2.500,00**

Totale valore lotti da 1 a 8: **€ 282.000,00**

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive.

In fede

Arch. Francesco Acerra



Seguono ALLEGATI (Inquadramenti Planimetrici, Visure Catastali, Estratti di Mappa, Ispezioni Ipotecarie, Valori V.A.M. Piemonte 2026).