
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 144/2021

Giudice **Dr.ssa Veronica Zanin**

PERIZIA

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

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



TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

PREMESSO

- che, in data 23.06.2022, ha prestato giuramento in qualità di esperto
estimatore nella procedura di cui in epigrafe;
- che, successivamente ha espletato tutte le ricerche necessarie mediante
le visure catastali ed ipotecarie e l'accesso agli atti per le verifiche
urbanistiche nei due comuni (Momo e Caltignaga) ove sono situati i beni
oggetto di procedura;
- che, con dette ricerche si è potuto verificare che la proprietà esecutata è
composta da terreni agricoli della superficie di oltre 2.000.000,00 di metri
quadri e da circa 22 unità immobiliari;
- che, contattata la proprietà e l'affittuario, visto il periodo a cavallo del
mese di agosto, non è stato possibile fissare il sopralluogo prima dell'8



settembre 2022;

- che, per questo motivo, in data 01.09.2022, è stata presentata istanza di proroga per procrastinare la presentazione dell'elaborato peritale al 20 ottobre 2022;

- che, in data 8 settembre 2022, è stato eseguito il regolare sopralluogo presso le proprietà di Momo e Caltignaga, alla presenza xxxxxxxxxxxxxxxx, quale amministratore della società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, amministratore della società affittuaria "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx."

- che, prima di ogni altra attività, si è analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., verificando che i dati indicati, nel pignoramento individuano, per la quasi totalità, i beni pignorati. Per alcuni terreni, è stata indicata la precedente numerazione del mappale, cambiata a causa di successivi frazionamenti, ma comunque utile all'esatta individuazione del compendio pignorato.

Per questi ultimi terreni vengono di seguito indicati i mappali originari e la loro successiva trasformazione.

COMUNE	Mappale originario	Mappali trasformati
Caltignaga	F. 1 mapp. 45	F. 1 mapp. 73
Momo	F. 35 mapp. 49 sub. 9	F. 35 mapp. 49 sub. 23-24-21-22
Caltignaga	F. 1 mapp. 57	F. 1 mapp. 70-71
Caltignaga	F. 1 mapp. 9	F. 1 mapp. 82-83
Momo	F. 36 mapp. 17	F. 36 mapp. 26-27

Tenuto conto di tutto quanto indicato in premessa il sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 11.07.2022, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- Iscrizione nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx apertura di credito di € xxxxxxxxxxxxxxxx ipoteca € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Iscrizione nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx capitale € xxxxxxxx ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Trascrizione nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Verbale di Pignoramento Immobili, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Come si evince dal certificato notarile depositato)

ALTRI VINCOLI E CONVENZIONI

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto - in forza di atto autentificato dal notaio xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx rep. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a xxxxxx il xxxxxx ai nn. xxxxxxxx a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx sui terreni siti in Momo al F. 36 mappali 6, 7 e 8.
- Locazione ultranovennale, in forza di atto di convenzione di fondi rustici autentificato notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. xxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è composto da una grossa tenuta agricola situata a cavallo dei comuni di Momo e Caltignaga. Insieme ai terreni, è presente un insediamento immobiliare, nel comune di Momo, denominato “Cascina Baraggia”, con fabbricati già utilizzati per l’allevamento del bestiame e per la residenza dei proprietari e dei lavoratori, il cui lotto risulta individuato al Catasto Terreni di Momo al Foglio 35 mappale 49 Ente Urbano di 12.05.50.

Oltre a ciò vi sono altri due fabbricati rurali, posti l’uno nel comune di Momo, individuato al C.T al Foglio 36 mappale 25 Ente Urbano di are 19.50 ed uno in Comune di Caltignaga, individuato al C.T. al Foglio 1 mappale 73 Ente Urbano di are 1.55.

Di seguito si procede alla descrizione dei terreni e dei fabbricati con l’indicazione dei dati catastali.

TERRENI AGRICOLI

I terreni di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono tutti a destinazione agricola, con coltivazioni prevalenti a mais, grano, orzo e sorgo. Hanno una superficie catastale complessiva tra i due comuni in cui sono situati (Momo e Caltignaga), pari a mq. 2.087.774,00.

L’irrigazione avviene sia attraverso i fossi presenti ma, per lo più, tramite i pozzi realizzati negli anni passati.

Di seguito si passa all’individuazione degli stessi tramite i dati catastali.



IN COMUNE DI MOMO

Terreni della complessiva superficie catastale pari a mq. 1.473.780,00,
così censiti:

Foglio 25 mappale 69 Seminativo Irriguo classe 1 are 26.90 R.D. € 29,17
R.A. € 25,01

Foglio 33 mappale 1 Seminativo classe 23 are 12.20 R.D. € 5,36 R.A. €
6.30

Foglio 33 mappale 8 Seminativo irriguo classe 1 ha 9.82.45 R.D. €
1.065,53 R.A. € 913,31

Foglio 33 mappale 10 risaia classe U are 28.10 R.D. € 13,79 R.A. € 11,61

Foglio 33 mappale 11 seminativo irriguo classe 1 ha 1.65.30 R.D. €
179,28 R.A. € 153,67

Foglio 33 mappale 12 seminativo irriguo classe 1 are 99.60 R.D. € 108,02
R.A. € 92,59

Foglio 33 mappale 13 seminativo classe 22 ha 6.02.90 R.D. € 404,78 R.A.
€ 326,94

Foglio 33 mappale 14 seminativo irriguo classe 1 ha. 4.89.60 r.d. € 531,00
455,14

Foglio 33 mappale 15 seminativo e bosco misto are 5.50 R.D. € 3,41 R.A.
€ 2,73

Foglio 33 mappale 23 risaia classe U are 28.10 R.D. € 13,79 R.A. € 11,61

Foglio 33 mappale 24 risaia classe U are 10.20 R.D. € 5,00 R.A. € 4,21

Foglio 33 mappale 27 risaia classe U ha 2.59.85 R.D. € 127,49 R.A. €
107,36



Foglio 33 mappale 28 seminativo irriguo classe 1 ha 10.29.90 R.D. € 1.116,99 R.A. € 957,42

Foglio 35 mappale 1 seminativo irriguo classe 1 are 33.60 R.D. € 36,44 R.A. € 31,24

Foglio 35 mappale 2 seminativo irriguo classe 1 are 28.40 R.D. € 30,80 R.A. € 26,40

Foglio 35 mappale 3 seminativo irriguo classe 1 ha 2.52.30 R.D. € 273,63 R.A. € 234,54

Foglio 35 mappale 4 seminativo irriguo classe 1 ha 1.12.90 R.D. € 122,45 R.A. € 104,95

Foglio 35 mappale 5 seminativo irriguo classe 1 are 11.80 R.D. € 12,80 R.A. € 10,97

Foglio 35 mappale 6 seminativo irriguo classe 1 are 26.00 R.D. € 28,20 R.A. € 24,17

Foglio 35 mappale 8 seminativo irriguo classe 1 ha 1.12.00 R.D. € 121,47 R.A. € 104,12

Foglio 35 mappale 9 seminativo irriguo classe 1 are 34.20 R.D. € 37,09 R.A. € 31,79

Foglio 35 mappale 10 seminativo irriguo classe 1 are 30.40 R.D. € 32,97 R.A. € 28,26

Foglio 35 mappale 16 seminativo irriguo classe 1 are 83.10 R.D. € 90,13 R.A. € 77,25

Foglio 35 mappale 17 seminativo irriguo classe 1 ha 5.58.50 R.D. € 605,73 R.A. € 519,19



Foglio 35 mappale 19 seminativo classe 23 ha 10.96.00 R.D. € 481,13
R.A. € 566,04

Foglio 35 mappale 21 seminativo irriguo classe 1 are 58.60 R.D. € 63,56
R.A. € 54,48

Foglio 35 mappale 23 seminativo classe 23 are 16.20 R.D. € 7,11 R.A. €
8,37

Foglio 35 mappale 24 bosco misto classe 20 are 63.80 R.D. € 6,26 R.A.
€ 1,98

Foglio 35 mappale 25 seminativo classe 23 are 60.50 R.D. € 26,56 R.A.
€ 31,25

Foglio 35 mappale 26 seminativo classe 23 ha 1.31.00 R.D. € 57,51 R.A.
€ 67,66

Foglio 35 mappale 27 bosco misto e incolto produttivo ha 1.88.80 R.D. €
11,24 R.A. € 3,25

Foglio 35 mappale 28 bosco misto classe 20 ha 9.57.10 R.D. € 93,92 R.A.
€ 29,66

Foglio 35 mappale 29 seminativo irriguo classe 1 ha 1.08.20 R.D. €
117,35 R.A. € 100,59

Foglio 35 mappale 30 risaia classe U ha 7.66.90 R.D. € 376,27 R.A. €
316,86

Foglio 35 mappale 31 risaia classe U are 56.80 R.D. € 27,87 R.A. € 23,47

Foglio 35 mappale 32 risaia classe U are 25.80 R.D. € 12,66 R.A. € 10,66

Foglio 35 mappale 33 seminativo classe 23 are 34.80 R.D. € 15,28 R.A.
€ 17,97



Foglio 35 mappale 34 seminativo classe 23 are 36.60 R.D. € 16,07 R.A.
€ 18,90

Foglio 35 mappale 35 seminativo classe 23 are 41.20 R.D. € 18,09 R.A.
€ 21,28

Foglio 35 mappale 36 seminativo classe 23 are 41.20 R.A. € 18,09 R.A.
€ 21,28

Foglio 35 mappale 39 seminativo classe 23 are 16.30 R.D. € 7,16 R.A. €
8,42

Foglio 35 mappale 41 seminativo irriguo classe 1 are 18.60 R.D. € 20,17
R.A. € 17,29

Foglio 35 mappale 42 seminativo irriguo classe 1 are 31.40 r.a. € 34,06 r.a.
€ 29,19

Foglio 35 mappale 43 seminativo irriguo classe 1 ha 1.26.50 R.D. €
137,20 R.A. € 117,60

Foglio 35 mappale 44 seminativo classe 23 are 45.80 R.D. € 20,11 R.A.
€ 23,65

Foglio 35 mappale 45 seminativo classe 23 are 18.50 R.D. € 8,12 R.A. €
9,55

Foglio 35 mappale 46 seminativo classe 23 are 10.50 R.D. € 4,61 R.A. €
5,42

Foglio 35 mappale 47 seminativo irriguo classe 1 are 58.70 R.D. € 63,66
R.A. € 54,57

Foglio 35 mappale 48 seminativo irriguo classe 1 are 58.70 R.D. € 63,66
R.A. € 54,57



Foglio 36 mappale 1 seminativo irriguo classe 20 ha. 15.31.10 R.D. € 1.067,51 R.A. € 711,67

Foglio 36 mappale 2 seminativo irriguo classe 20 are 78.20 R.D. € 54,52 R.A. € 36,35

Foglio 36 mappale 3 seminativo irriguo classe 20 ha 7.45.30 R.D. € 519,64 R.A. € 346,42

Foglio 36 mappale 4 seminativo classe 2 ha 7.10.80 R.D. € 513,94 R.A. € 403,81

Foglio 36 mappale 5 seminativo irriguo classe 20 ha 1.15.60 R.D. € 80,60 R.A. € 53,73

Foglio 36 mappale 6 seminativo classe 2 are 22.20 R.D. € 16,05 R.A. € 12,61

Foglio 36 mappale 7 seminativo classe 2 ha 3.66.30 R.D. € 264,85 R.A. € 208,10

Foglio 36 mappale 8 seminativo classe 2 ha 1.05.60 R.D. € 76,35 R.A. € 59,99

Foglio 36 mappale 9 seminativo irriguo classe 20 are 65.60 R.D. € 45,74 R.A. € 30,49

Foglio 36 mappale 10 seminativo irriguo classe 20 ha 1.82.80 R.D. € 127,45 R.A. € 84,97

Foglio 36 mappale 11 seminativo classe 2 ha 5.08.50 R.D. € 367,67 R.A. € 288,88

Foglio 36 mappale 13 seminativo irriguo classe 20 ha 1.45.40 R.D. 101,38 R.A. € 67,58



Foglio 36 mappale 14 seminativo irriguo classe 20 ha 2.60.40 R.D. € 181,56 R.A. € 121,04

Foglio 36 mappale 15 seminativo irriguo classe 20 are 90.80 R.D. € 63,31 R.A. € 42,20

Foglio 36 mappale 16 seminativo classe 2 ha 4.53.60 R.D. € 327,97 R.A. € 257,69

Foglio 36 mappale 23 seminativo irriguo classe 20 are 18.65 R.D. € 13,00 R.A. € 8,67

Foglio 36 mappale 24 seminato irriguo classe 20 are 15.75 R.D. € 10,98 R.A. € 7,32

Foglio 36 mappale 26 bosco misto classe 20 are 28.46 R.D. 2,79 R.A. € 0,88

Foglio 36 mappale 27 bosco misto classe 20 ha 2.00.44 R.D. € 19,67 R.A. € 6,21.

Il tutto meglio identificabile nei quattro estratti dei singoli fogli allegati sotto "A".

COMUNE DI CALTIGNAGA

Terreni della complessiva superficie catastale pari a mq. 613.994,00, così censiti:

Foglio 1 mappale 3 seminativo irriguo classe 2 ha 1.65.80 R.D. € 244,04 R.A. € 89,91

Foglio 1 mappale 8 seminativo irriguo classe 3 ha 6.40.90 R.D. € 529,60 R.A. € 281,35

Foglio 1 mappale 12 seminativo classe 3 are 27.90 R.D. € 16,57 R.A. € 12,97



Foglio 1 mappale 23 seminativo irriguo classe 2 ha 3.25.00 R.D. € 318,91
R.A. € 176,24

Foglio 1 mappale 35 seminativo irriguo classe 3 ha 6.92.40 R.D. € 661,55
R.A. € 303,96

Foglio 1 mappale 38 seminativo irriguo classe 2 are 98.00 R.D. € 108,82
R.A. € 53,14

Foglio 1 mappale 41 seminativo irriguo classe 2 are 30.20 R.D. € 44,45
R.A. € 16,38

Foglio 1 mappale 59 area rurale are 0.69 senza reddito

Foglio 1 mappale 60 seminativo irriguo classe 2 are 58.25 R.D. € 85,74
R.A. € 31,59

Foglio 1 mappale 62 seminativo irriguo classe 2 ha 2.02.20 R.D. € 198,41
R.A. € 109,65

Foglio 1 mappale 70 seminativo irriguo e seminativo are 7.10 R.D. € 5,28
R.A. € 3,18

Foglio 1 mappale 71 seminativo irriguo e seminativo are 56.80 R.D. € 41,12
R.A. € 25,58

Foglio 1 mappale 82 seminativo irriguo classe 2 ha 1.62.50 R.D. € 239,18
R.A. € 88,12

Foglio 1 mappale 83 seminativo irriguo classe 2 ha 1.38.80 R.D. € 204,30
R.A. € 75,27

Foglio 2 mappale 2 seminativo irriguo classe 3 ha 10.77.00 R.D. € 889,96
R.A. € 472,79

Foglio 2 mappale 4 seminativo classe 2 are 37.30 R.D. € 26,01 R.A. € 18,30



Foglio 3 mappale 8 seminativo irriguo classe 2 ha 1.67.80 R.D. € 186,32
R.A. € 90,99

Foglio 3 mappale 9 seminativo irriguo classe 4 ha 1.24.40 R.D. € 107,29
R.A. € 48,19

Foglio 3 mappale 10 seminativo irriguo classe 2 ha 2.75.20 R.D. € 305,548 R.A. € 149,24

Foglio 3 mappale 11 seminativo irriguo classe 4 ha 1.47.50 R.D. € 127,22
R.A. € 57,13

Foglio 3 mappale 16 seminativo irriguo classe 4 ha 4.70.50 R.D. € 405,80
R.A. € 182,24

Foglio 3 mappale 17 seminativo irriguo classe 4 are 12.20 R.D. € 13,55
R.A. € 4,73

Foglio 3 mappale 23 prato irriguo classe 2 are 0.30 R.D. € 0,26 R.A. € 0,15

Foglio 3 mappale 24 seminativo irriguo classe 3 are 7.90 R.D. € 7,55 R.A. € 3,47

Foglio 3 mappale 25 seminativo irriguo classe 3 are 1.60 R.D. € 1,53 R.A. € 0,70

Foglio 4 mappale 1 seminativo irriguo classe 2 are 4.40 R.D. € 6,48 R.A. € 2,39

Foglio 4 mappale 2 seminativo irriguo classe 2 ha 1.10.30 R.D. € 162,35
R.A. € 59,81

Foglio 4 mappale 3 seminativo irriguo classe 2 ha 3.29.40 R.D. € 365,76
R.A. € 178,63



Foglio 4 mappale 4 seminativo irriguo classe 3 ha 2.89.30 R.D. € 276,41

R.A. € 127,00

Foglio 4 mappale 5 seminativo irriguo classe 3 ha 4.78.30 R.D. € 395,23

R.A. 209,97

Il tutto meglio identificabile nei quattro estratti dei singoli fogli allegati sotto "B".

FABBRICATI

L'insediamento immobiliare principale è quello posto in Comune di Momo, denominato "Cascina Baraggia". Si tratta di un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 120.550,00, con soprastanti fabbricati ad uso agricolo e fabbricati residenziali.

In particolare i fabbricati residenziali occupano la zona di nord della cascina (contornata in rosso nella planimetria allegato "C"), mentre la rimanente parte ha destinazione puramente agricola con stalle e depositi. Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, vi è un corpo in discrete condizioni manutentive, con sviluppo su due piani fuori terra (terreno e primo), occupato parzialmente dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx) e parzialmente da altre persone (vedasi successivo punto).

Questo corpo è composto, da 8 unità residenziali, della superficie commerciale di circa mq. 1.200,00, oltre a 5 autorimesse della superficie di circa mq. 150,00.

L'unità occupata dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di circa mq. 400,00 presenta finiture di pregio, mentre le altre unità, hanno finiture di tipo normale.



Le unità che compongono detto corpo sono così censite al Catasto Fabbricati di Momo:

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

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

Foglio 35 mappale 49 subalterno 7 P.T.-1 categoria A/2 classe 2 vani 6,5
superficie catastale mq. 145 rendita catastale € 604,25

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

Foglio 35 mappale 49 subalterno 10 P.1 categoria A/2 classe 2 vani 5,5
superficie catastale mq. 123 rendita catastale € 511,29

Foglio 35 mappale 49 subalterno 11 P.1 categoria A/2 classe 2 vani 6,5
superficie catastale mq. 150 rendita catastale € 604,25

Foglio 35 mappale 49 subalterno 14 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.30
superficie catastale mq. 35 rendita catastale € 85,22

Foglio 35 mappale 49 subalterno 15 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.30
superficie catastale mq. 35 rendita catastale € 85,22

Foglio 35 mappale 49 subalterno 16 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.20
superficie catastale mq. 25 rendita catastale € 56,81

Foglio 35 mappale 49 subalterno 17 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.24
superficie catastale mq. 30 rendita catastale € 68,17

Foglio 35 mappale 49 subalterno 18 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.24
superficie catastale mq. 30 rendita catastale € 68,17



Foglio 35 mappale 49 subalterno 23 P.T. categoria A/2 classe 2 vani 4,5
superficie catastale mq. 99 rendita catastale € 418,33

Foglio 35 mappale 49 subalterno 24 P.T. categoria A/2 classe 2 vani 2,5
superficie catastale mq. 74 rendita catastale € 232,41

Il tutto meglio identificabile nelle schede catastali allegate sotto “D”.

A sud-est di detto corpo, è presente una piccola palazzina, anch'essa con
sviluppo su due piani fuori terra (terreno e primo), in non buone
condizioni manutentive e necessitante di interventi di restauro pesante.

La palazzina è composta, da 2 unità residenziali, della superficie
commerciale di circa mq. 275,00, oltre a 2 autorimesse della superficie di
circa mq. 70,00.

Le unità che compongono detta palazzina sono così censite al Catasto
Fabbricati di Momo:

Foglio 35 mappale 49 subalterno 12 P.T. categoria A/2 classe 2 vani 6
superficie catastale mq. 126 rendita catastale € 557,77

Foglio 35 mappale 49 subalterno 13 P.T.-1 categoria A/2 classe 2 vani 7
superficie catastale mq. 149 rendita catastale € 650,74

Foglio 35 mappale 49 subalterno 19 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.31
superficie catastale mq. 38 rendita catastale € 88,06

Foglio 35 mappale 49 subalterno 20 P.T. categoria C/6 classe 1 mq.27
superficie catastale mq. 33 rendita catastale € 76,69

Il tutto meglio identificabile nelle schede catastali allegate sotto “E”.

La maggior parte del resto del lotto è occupato dai fabbricati a
destinazione agricola, che versano, nella quasi totalità, in stato di
abbandono.



Infatti, dalla ricostruzione effettuata richiedendo informazioni, il precedente conduttore, quando ha abbandonato l'attività, non ha rimosso nemmeno lo sterco degli animali.

Vi sono, anche, situazioni di semi fatiscenza dovute a forti eventi atmosferici, che hanno scoperchiato i tetti, distruggendo serramenti ecc.

Inoltre la maggior parte dei silos e dei macchinari fissi risultano non utilizzabili e comunque obsoleti.

Tutto ciò, risulta meglio testimoniato dai numerosi elaborati fotografici allegati.

Le unità rurali, della superficie complessiva di circa mq. 15.100,00, sono così censite al Catasto Fabbricati di Momo:

Foglio 35 mappale 49 subalterno 4 P.T-1 categoria D/1 rendita cattale € 68.347,91

Foglio 35 mappale 49 subalterno 21 P.1 categoria F/5 (lastrico solare) mq. 12.885 senza reddito

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

Il tutto meglio identificabile nelle schede catastali allegate sotto "F".

Sempre in comune di Momo, nelle vicinanze della Cascina Baraggia, ove esisteva la Cascina Rachelina, successivamente demolita, è rimasto un fabbricato agricolo, insistente su lotto della superficie catastale di mq. 1.950,00. Il fabbricato è completamente fatiscente ed è censito al Catasto Fabbricati del comune di Momo al:

Foglio 36 mappale 25 P.T categoria C/7 classe U mq. 126 superficie catastale mq. 321 rendita catastale € 169,19.



Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa e nella scheda catastale allegati sotto "G".

L'altro fabbricato è una tettoia, di vecchia costruzione, posta in Comune di Caltignaga, nelle vicinanze della Cascina Cascinassa, la cui superficie coperta, occupa l'intero lotto corrispondente al mappale catastale del Catasto Terreni.

Al Catasto Fabbricati il fabbricato è censito al Comune di Caltignaga al Foglio 1 mappale 73 P.T. categoria C/7 classe U mq. 140 superficie catastale mq. 155 rendita catastale € 187,99.

Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa e nella scheda catastale allegati sotto "H".

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

COMUNE DI MOMO

A livello urbanistico i terreni sono tutti inseriti nelle aree agricole normali (art. 109 NTA), così come i fabbricati. Quest'ultimi sono sottoposti ai vincoli per gli edifici e insediamenti in territorio agricolo (art. 110 NTA).

A livello catastale le unità immobiliari oggetto di perizia situate nel comune di Momo, risultano essere correttamente accatastate.

A livello edilizio la Cascina Baraggia esisteva anteriormente allo 01.09.1967 e successivamente, sono state richieste e rilasciate numerose autorizzazioni edilizie, che vengono di seguito indicate:

- Permesso per riparazione tetto del xxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione Edilizia per costruzione stalle del xxxxxxxx prot. xxxxxxxx;



- Concessione Edilizia per costruzione cabina elettrica del
xxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione Edilizia per costruzione cabina elettrica ed
avampozzo del xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione Edilizia per costruzione cabina elettrica ed
avampozzo del xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione Edilizia per opere di ristrutturazione fabbricato uso
abitazione per salariati del xxxxxxxxxxxxxxxxx
- Concessione gratuita per costruzione porticati ad uso agricolo del
xxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione gratuita per ristrutturazione fabbricato ad uso
abitazione per salariati del xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione gratuita per ricostruzione capannone prefabbricato
ad uso agricolo del xxxxxxxxxxxxxxxxx Concessione
xxxxxx;
- Concessione gratuita per costruzione capannoni ad uso deposito
macchinari agricoli del xxxxxxxxxxxxxxxxx Concessione
n. xxxxx;
- Concessione gratuita per costruzione capannone ad uso vitellaia
del xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione gratuita per costruzione capannone ad uso box per
tori del xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Concessione gratuita per costruzione stalla del xxxxxx pratica
edile nxxxxxxxxxxxxxx



- Concessione gratuita per costruzione recinzione del xxxxxxxxxxxx pratica edile n. xxxxxxxxxxxx;
- Concessione gratuita per costruzione capannone agricolo del xxxxxxxxxxxx;
- Autorizzazione per apertura nuovo accesso in capannone del xxxxxxxxxxxx;
- Concessione per ampliamento capannone del xxxxxxxxxxxx edile n. xxxxxxxxxxxx;
- Autorizzazione per realizzazione silos aperti del xxxxxx pratica edile nxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Autorizzazione per trivellazione di pozzo agricolo del xxxxxxxx pratica edile n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxx, per sostituzione di copertura del xxxxxxxx prot. xxxxx;
- xxxxxxxx per posa cabina elettrica prefabbricata del xxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxx per manutenzione straordinaria copertura del xxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxx per sistemazione interna fabbricati residenziali del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxx per manutenzione straordinaria e frazionamento di due unità abitative del xxxxxxxxxxxxxxxx.

Per quanto riguarda la ex cascina Rachelina, la costruzione fu eseguita in data abbondantemente anteriore allo 01.09.1967, e la demolizione della stessa ad eccezione del solo fabbricato rimasto, se pur fatiscente, è stata





Contratto del xxxxxxxxxxxx registrato a Novara il xxxxxxxxxxxx codice
identificativo xxxxxxxxx con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in xxxx
xxxxxxxxxxxx per importo annuo di € 3.780,00.

Foglio 35 mappale 49 sub. 10

Contratto del xxxxxxxxxxxx registrato a Novara il xxxxxxxxxxxx
codice identificativo xx per
importo annuo di € 3.876,00.

I contratti d'affitto relativi alle altre unità non sono ancora stati
consegnati.

Il sottoscritto ha fatto istanza all'Ufficio del Registro per verificare la
presenza di altri contratti oltre a quelli sopra indicati e si impegna ad
integrare la presente perizia non appena in possesso della
documentazione.

Le unità nella palazzina, necessitante di lavori di ristrutturazione, al
mappale 49 subalterni 12, 13, 19 e 20, non sono occupate.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data di aggiornamento del 11.07.2022 la tenuta agricola sopra
descritta, risulta essere in piena proprietà della società:

“xx a seguito di atto di
conferimento in società da parte della xxxxxxxxxxxx, a rogito notaio
xx ai nn.
xxxxxxxxxx

Alla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni sono pervenuti per diversi atti
d'acquisto, meglio indicati nella relazione notarile allegata ai documenti
della procedura.



VALUTAZIONE

La valutazione di una tenuta agricola avviene tenendo conto dell'estensione della stessa, del suo accorpamento, della facilità di raggiungimento dei terreni per la coltivazione, del fatto che possa essere facilmente o meno irrigata e, non ultimo, delle possibilità di coltivazione. I fabbricati, ad eccezione di una tettoia, sono posti tutti nel comune di Momo, e, per la valutazione, è necessario far presente che gli stessi sono sottoposti ai vincoli per gli edifici e insediamenti in territorio agricolo e, pertanto, non possono essere utilizzati se non per le attività agricole svolte, con le limitazioni, per la parte residenziale, indicate nell'art.110 delle NTA del PRG del comune di Momo.

Per quanto riguarda i terreni, tenuto conto che l'azienda ha una dislocazione su due comuni, con terreni abbastanza accorpati, ma con difficoltà irrigatorie, visto che le coltivazioni prevalenti sono a mais, grano, orzo e sorgo, tenendo anche conto dell'incidenza negativa per la modalità di vendita coattiva per assenza di garanzie per eventuali vizi e/o spese non riscontrabili, si ritiene che la valutazione unitaria applicabile sia quella desumibile dalla tabella dei valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Novara (qui allegata sotto "M", in relazione alla tipologia di coltura indicata come Seminativo Irriguo e con riferimento alla Regione Agraria corrispondente ai comuni ove sono posti i Terreni.

Nella fattispecie, il Comune di Momo è inserito nella Regione Agraria n. 12, con valore medio per il Seminativo Irriguo pari ad €/ha 29.400,00 (€/mq. 2,94) ed il Comune di Caltignaga è inserito nella Regione Agraria



n. 13, con valore medio per il Seminativo Irriguo pari ad €/ha 31.100,00 (€/mq. 3,11).

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali si è tenuto conto delle finiture e delle condizioni manutentive, con particolare riferimento al fatto che sono posti in zona esterna all'abitato, in mezzo a zona agricola e con i vincoli e le limitazioni dovute agli insediamenti in territorio agricolo.

Le analisi di mercato hanno portato alle seguenti valutazioni unitarie:

- Parte residenziale occupata dall'amministratore della società di €/mq. 1.000,00;
- Parte occupata da terzi €/mq. 600,00;
- Parte necessitante di interventi di restauro pesante €/mq. 300,00.

Per i fabbricati ad uso agricolo, visto il totale stato di abbandono e le condizioni di alcuni di fatiscenza, il valore unitario risulta pari ad €/mq. 100,00.

In base a quanto sopra indicato il valore della tenuta agricola viene così determinato.

Terreni agricoli in Comune di Momo Mq. 1.473.780,00 x €/mq. 2,30 =	€ 3.389.694,00
Terreni agricoli in comune di Caltignaga Mq. 613.994,00 x €/mq. 2.50 =	1.534.985,00

Per cui il valore complessivo dei terreni agricoli, in arrotondamento, risulta pari ad € 4.924.500,00 (quattromilioninovecentoventi quattrocincquecento/00).

Fabbricati residenziali abitabili in Comune di Momo	
Mq. 400,00 x €/mq. 1.000,00 = € 400.000,00	
Mq. 800,00 x €/mq. 600,00 = € 480.000,00	
5 box a corpo = € 50.000,00	
TOTALE € 930.000,00	€ 930.000,00



Fabbricati residenziali non abitabili in Comune di Momo	
Mq. 275,00 x €/mq. 300,00 = € 82.500,00	
2 box a corpo = € 10.000,00	
TOTALE € 92.500,00	€ 92.500,00
Fabbricati agricoli in Comune di Momo	
Mq. 15.100,00 x €/mq. 100,00 =	€ 1.510.000,00
Fabbricato fatiscente ex casina Rachelina	
A corpo	€ 10.000,00
Tettoia in comune di Caltignaga	
A corpo	€ 20.000,00
TOTALE	€ 2.562.500,00
Riduzione del valore di circa il 20 %, per la modalità di vendita coattiva in assenza di garanzia, per eventuali vizi e/o spese non riscontrabili	
€ 2.652.500,00 x 20% =	- € 512.500,00
TOTALE	€ 2.050.000,00

Per cui il valore complessivo dei fabbricati, risulta pari ad € 2.050.000,00
(duemilionicinquantamila/00).

CONCLUSIONE VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Si ritiene pertanto che il valore finale complessivo della tenuta agricola di cui sopra, sia pari ad € 6.974.500,00 (seimilioninovecentosettantaquattrocinquecento/00).

In data 26 settembre 2022, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione D.ssa Veronica Zanin, ha esteso il quesito, richiedendo al sottoscritto, il parere tecnico in ordine alla possibile viltà del canone previsto nel contratto di locazione dei fondi rustici del 02.12.2020, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, terzo comma C.C.



Il sottoscritto ha, quindi proceduto all'esame puntuale del suddetto contratto ed alle necessarie ricerche di mercato verificando quanto segue. Il contratto non comprende l'intero compendio immobiliare, infatti nello stesso non risultano indicati i seguenti terreni:

IN COMUNE DI MOMO

Foglio 33 mappale 15;

Foglio 35 mappali 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 39, 44, 45 e 46;

Foglio 36 mappali 26 e 27.

Il tutto per una superficie catastale, pari a mq. 169.826,00.

IN COMUNE DI CALTIGNAGA

Foglio 1 mappali 59 e 83;

Foglio 2 mappale 4;

Foglio 3 mappali 23, 24 e 25.

Il tutto per una superficie catastale, pari a mq. 18.659,00.

Complessivamente, quindi non sono inseriti nel contratto d'affitto, terreni per una superficie catastale pari a mq. 188.485,00.

Inoltre, non risultano inseriti, né il fabbricato (tettoia) posto in Comune di Caltignaga e censito al Foglio 1 mappale 73, né il fabbricato fatiscente, posto in Comune di Momo e censito al Foglio 36 mappale 25.

Per quanto riguarda i fabbricati facenti parte della "Cascina Baraggia" in Momo, nel contratto d'affitto viene indicato l'intero mappale 49 del foglio 35, però come fabbricato rurale.

Vista l'occupazione delle unità immobiliari residenziali da parte dell'amministratore della società e da parte di terzi (con i contratti di cui sopra), il sottoscritto ritiene che con l'indicazione Fabbricato Rurale, nel



contratto d'affitto del xxxxxxxxxxxx fossero ricompresi i soli fabbricati ad uso agricolo censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 35 mappale 49 subalterni 4, 21 e 22, pur con tutte le situazioni di non usufruibilità, viste le condizioni in cui versano gli stessi fabbricati.

Fatte le necessarie specifiche di cui sopra, passando alla verifica dei valori di locazione indicati nella convenzione contrattuale di affitto fondi rustici del xxxxxxxxxxxx, la prima osservazione è quella relativa al fatto che, detto contratto, è stato stipulato, con i patti in deroga alle norme dettate in materia dei contratti agrari ed alla presenza delle organizzazioni sindacali.

Infatti il comma 10 del contratto cita testualmente:

“La presente convenzione viene sottoscritta dalle parti ai sensi e per gli effetti dell’art. 45 della Legge 03.05.1982 n. 203, con la presenza dell’Associazione di categoria degli Affittuari (Confagricoltura di Novara e V.C.O.) e della proprietà (Associazione della Proprietà Fondiaria di Novara), che sono intervenute al presente accordo in conformità alle funzioni rappresentative che le Organizzazioni Sindacali assolvono statutariamente”.

Le associazioni di categoria della Provincia di Novara, hanno tra di loro tacitamente convenuto che per le situazioni locative, i cui contratti vengono stipulati ai sensi dell’art. 45 della legge 203, il canone di locazione annuo (variabile a seconda delle diverse colture), per pertica milanese (1 pertica = mq. 654,5179), sia al massimo di € 37,00.

Tenuto conto che la superficie dei terreni inseriti nella convenzione affitto fondi rustici è pari a mq. 1.879.445,00, cioè circa 2.871 pertiche milanesi



e che il canone annuo è stabilito in € 52.000,00, il canone di locazione annuo per pertica milanese risulta pari ad € 18,11.

Quindi, con somma inferiore al tetto massimo stabilito dalle organizzazioni sindacali.

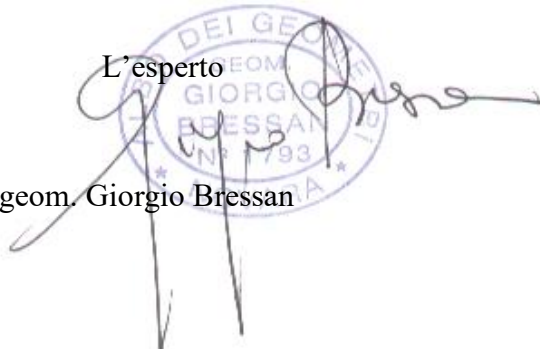
Le indagini di mercato eseguite per terreni aventi colture similari presenti nella zona, sentita l'Associazione Provinciale della Proprietà Fondiaria di Novara ha attribuito un valore per la locazione variabile tra i 26 – 28 euro alla pertica.

Sentita la Confederazione Italiana Agricoltori del Piemonte – sezione di Novara ha attribuito un valore per la locazione variabile tra i 27 – 28 euro alla pertica.

Tenendo conto della vastità dei terreni, considerata l'ubicazione e la natura dei terreni oggetto di valutazione, il sottoscritto determina in € 26,00 il valore locativo dei terreni oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara lì, 7 novembre 2022

L'esperto

geom. Giorgio Bressan

