

TRIBUNALE DI NOVARA
PROCEDURA FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.G. n. 18-2018

In liquidazione
sede in Veruno Via Roma n. 7
codice fiscale 00126110030

GIUDICE DELEGATO
Dott. Filippo LAMANNA

CURATORE FALLIMENTARE
Rag. Massimo MELONE

ELABORATO PERITALE
BENI IMMOBILI

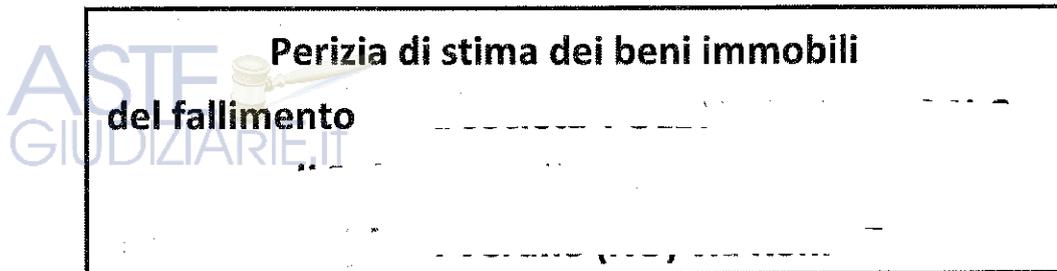
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA DEL 31 OTTOBRE 2018

Tecnico incaricato: geom. Ezio Roncaglione
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1831
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RNCZEI57C02F952E

con studio in V.le Giovanni XXIII n. 78/a NOVARA

email: roncaglione@libero.it
email pec: ezio.roncaglione@geopec.it

Tribunale di NOVARA
PROCEDURA FALLIMENTARE



Procedura n° 18/2018

Giudice Delegato Presidente Dott. Filippo Lamanna

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA DEL 31 OTTOBRE 2018



PREMESSO:

- che con sentenza n. 18/2018 del 11/04/2018, il Tribunale di Novara, Sezione Fallimentare ha emesso sentenza di fallimento

avente ad oggetto sociale "LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LA PRODUZIONE E IL COMMERCIO DI RUBINETTERIE. LA SOCIETA', INOLTRE, POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, FINANZIARIE (NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO), MOBILIARI ED IMMOBILIARI CHE SARANNO RITENUTE NECESSARIE ED UTILI, IN VIA STRUMENTALE, PER LO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' CHE

*COSTITUISCONO L'OGGETTO SOCIALE. ESSA, INOLTRE, POTRA' ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' OD IMPRESE DI QUALUNQUE NATURA GIURIDICA AVENTI OGGETTO ANALOGO, CONNESSO OD AFFINE AL PROPRIO (MA NON AI FINI DEL LORO COLLOCAMENTO) E COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE DIRETTAMENTE OD INDIRECTAMENTE AFFERENTE ALLO SCOPO SOCIALE. LA SOCIETA' SI INIBISCE ESPRESSAMENTE L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PROFESSIONALI, LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO, L'INTERMEDIAZIONE FINANZIARIA NONCHE' OGNI ATTIVITA' COMUNQUE RISERVATA PER LEGGE. " (C.F. e P.IVA 00126110030), con nomina a Giudice Delegato il **Dott. Filippo Lamanna** ed a Curatore del fallimento il **Rag. Massimo Melone** con studio in NOVARA Via Biglieri n°3 telefono n° 0321-390166 - e-mail: massimo.me@studioviabiglieri.191.1t ;*

- **che** lo scrivente, **geom. Ezio Roncaglione**, con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n.78/A - tel. 334.6206083 - fax. 0321.877547 - e-mail: eroncaglione@libero.it , pec: ezio.roncaglione@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima;
- **che** nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di _____
- **che** i beni immobili sono ubicati nei Comuni di: VERUNO (NO):
in via Roma n. 7; in via Giacomo Leopardi n. 2 , ed un terreno nel territorio del Comune di GATTICO (NO);
- **che** in data 5 novembre 2018, a mezzo PCT , depositavo la relazione di stima datata 31/10/2018;

- **che** alcuni beni in comproprietà

sono stati devoluti per la quota di $\frac{1}{2}$ in
FONDO PATRIMONIALE, come risulta dall'atto notarile Notaio Lenzi Rossa-
na di Romagnano Sesia, repertorio 66351/11225 del 01/10/2008 registrato
a Novara in data 28/10/2008 nn. 18632/11875;

- **che** gli immobili, terreni agricoli, sopra indicati e precisamente: terreni agricoli
in Comune di Veruno Foglio 9, particelle 62, 63, 64, 65, 318, 319, sono per
il 50% di proprietà del socio fallito Iulita Marco;

- **che** per dimenticanza non sono stati elencati nella perizia del 31/10/2018;

- **che** conseguentemente i succitati beni immobili, terreni agricoli, andranno e-
lencati nel Lotto N. 4 che verrà implementato nel valore a favore della pro-
cedura.

Tutto ciò premesso, ad integrazione della precedente perizia mi accingo a modifi-
care il valore del Lotto N. 4:

IDENTIFICAZIONE E CATALOGAZIONE DEI CESPITI COSTITUENTI LA MASSA DEL FALLIMENTO

Sono compresi nella massa del fallimento e di proprietà personale dei soci falliti:

CESPITE 'A', in capo quota di $\frac{1}{1}$ su immobili ubi-
cati nel Comune di VERUNO, via Giacomo Leopardi, 2:

- abitazione civile (villetta); F.1 m.410/2 cat. A/2 di vani 7,5;
- autorimessa; F.1 m.410/3 cat. C/6 di circa 19 m²
- cortile pertinenziale; E.U. F.1 m.410/1 di circa 12 are e 60 centiare.

CESPITE 'B', di proprietà _____ per la quota di 2/3 su immobili ubicati nel Comune di VERUNO, via Roma n.7 :

- abitazione di tipo popolare; F.5 m.44/5 cat. A/4 di 4,5 vani;
- autorimessa; F.5 m.44/4 cat. C/6 di circa 19 m²;
- laboratorio-magazzino-tettoia-loc.macchine e wc; F.5 m.44/6 cat. C/2 di circa 715 m²;
- cortile pertinenziale; E.U. F.5 m.44 di circa 16 are e 30 centiare.

CESPITE 'C', di proprietà _____ per la quota di 1/6 e di _____ per la quota di 3/6, su immobili ubicati nel Comune di VERUNO via Roma n.7 :

- capannone laboratorio; F.5 m.39/4 cat. D/1 di 5 vani;
- autorimessa; F.5 m.39/5 cat. C/6 di 22 m² ;
- cortile pertinenziale; E.U. F.5 m.39 di circa 8 are .

CESPITE 'D', di proprietà _____ , quota di 1/2 su immobili ubicati nel Comune di GATTICO :

- terreno agricolo; F.16 part. 345 cons. 29 are e 80 centiare.

nel Comune di VERUNO :

- terreno agricolo; F.2 part. 1 cons. 78 are e 80 centiare;
- terreno agricolo; F.2 part. 2 cons. 12 are e 10 centiare;
- terreno agricolo; F.2 part. 3 cons. 4 are e 70 centiare;
- terreno agricolo; F.2 part. 4 cons. 5 are e 60 centiare;



CESPITE 'E', di proprietà

ta di $\frac{1}{2}$ ciascuno e quindi per l'intero, sull'immobile ubicato nel Comune di VERUNO : le particelle : 62, 63, 64, 65, 318, 319, sono devolute al fondo patrimoniale costituito a favore

- terreno agricolo; F.4 part. 180 cons. 29 are e 50 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 62 cons. are 26 e 30 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 63 cons. are 27 e 20 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 64 cons. ettari 1 are 96 e 80 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 65 cons. are 16 e 40 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 318 cons. are 27 e 30 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 319 cons. are 8 e 10 centiare;

CESPITE 'F', di proprietà

per la quota di $\frac{1}{3}$ sull'immobile ubicato nel Comune di VERUNO :

- terreno agricolo; F.3 part. 151 cons. 18 are e 95 centiare;

CESPITE 'G', di proprietà

per la quota di $\frac{1}{2}$ sugli immobili ubicati nel Comune di VERUNO :

- terreno agricolo; F.4 part. 141 cons. 23 are e 40 centiare;
- terreno agricolo; F.6 part. 156 cons. 16 are e 10 centiare;

CESPITE 'H', di proprietà

per la quota di $\frac{5}{30}$ sugli immobili ubicati nel Comune di VERUNO :

- terreno agricolo; F.3 part. 267 cons. 89 are e 00 centiare;
- terreno agricolo; F.9 part. 43 cons. 8 are e 70 centiare;



- terreno agricolo; F.9 part. 336 cons. 26 are e 90 centiare;

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

CESPITE 'I', di proprietà quota di 2/15 su-
gli immobili ubicati nel Comune di VERUNO :

- terreno agricolo; F.2 part. 10 cons. 23 are e 30 centiare;
- terreno agricolo; F.2 part. 157 cons. 23 are e 30 centiare;
- terreno agricolo; F.2 part. 158 cons. 47 are e 70 centiare;
- terreno agricolo; F.4 part. 80 cons. 33 are e 80 centiare;
- terreno agricolo; F.10 part. 400 cons. 28 are e 20 centiare;
- terreno agricolo; F.11 part. 321 cons. 26 are e 90 centiare;
- terreno agricolo; F.11 part. 325 cons. 05 are e 80 centiare.

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 4

TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI VERUNO E GATTICO

- 4.1. Diritto di piena proprietà per la **quota di ½** in capo al socio fallito IULITA Marco di un appezzamento di terreno allibrato nel Catasto dei terreni del Comune di Gattico nel Foglio n. 16 alla particella n. 345. Il suddetto terreno è situato adiacente al confine del territorio del Comune di Veruno, di forma regolare e privo di ristagni d'acqua, attualmente risulta incolto con destinazione a bosco ceduo di classe 3; il terreno è situato in buona posizione e facilmente raggiungibile.

Identificazione catastale Comune di Gattico:

C.T. Foglio 16, particella 345, are 29,80 bosco ceduo cl.3, RD 1,85 RA 0,15

Intestatari:

Coerenze dell'appezzamento, a corpo e in senso orario da Nord: mapp. 343; a Est: mappali 346 e 347; a Sud linea di confine comunale; ad Ovest: strada via Risorgimento.

- 4.2. Diritto di piena proprietà per la **quota di ½** in capo

di 4 appezzamenti di terreno iscritti nel Catasto dei terreni del Comune di Veruno nel Foglio n. 2 – particelle nn. 1-2-3-4. I terreni sono adiacenti al confine del territorio del Comune di Gattico, accorpati hanno forma regolare e sono privi di ristagni d'acqua, attualmente sono incolti a bosco; il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 2, particella 1, are 78,80 bosco ceduo cl.4, RD 2,85 RA 0,41

C.T. Foglio 2, particella 2, are 12,10 seminativo arb. cl.2, RD 6,87 RA 8,44

C.T. Foglio 2, particella 3, are 04,70 vigneto cl.2, RD 2,43 RA 2,06

C.T. Foglio 2, particella 4, are 05,60 bosco ceduo cl.3, RD 0,26 RA 0,03

Intestatari:

Coerenze dell'appezzamento, a corpo e in senso orario da Nord: mapp. 343; a Est: mappali 346 e 347; a Sud linea di confine comunale; ad Ovest: strada via Risorgimento

4.3. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo

un appezzamento di terreno iscritto nel Catasto dei terreni del Comune di Veruno nel Foglio n. 4 – particella n. 180. Il terreno è interessato dal tracciato autostradale "A26" attraversante il territorio del Comune di Gattico, con parte del terreno in fascia di rispetto dall'asse viario. Attualmente è incolto a bosco ; il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 4, particella 180, are 29,50 semin. arb. cl.2, RD 16,76 RA 20,57

Intestatari:

Coerenze dell'appezzamento, a corpo e in senso orario da Nord: mapp. 179; a Est: mappale 281 (autostrada A26); a Sud: mappale 181; ad Ovest: strada vicinale in proseguimento di via Molino.

4.4. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 in capo

di un appezzamento di terreno iscritto nel Catasto dei terreni del

Comune di Veruno nel Foglio n. 3 – particella n. 151. Il terreno è sdoppiato per coltura, classe e reddito. Attualmente è coltivato a prato ; il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile dalla via Revislate.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 3, particella 151, are 18,95

-porzione AA, prato di 2 classe, are 00,95 RD 0,42, RA 0,42

-porzione AB semin. di 3 classe, are 18,00 RD 6,97 RA 11,62

Intestatari:

Coerenze dell'appezzamento, a corpo e in senso orario da Nord: mapp. 124; a Est: mappale 206; a Sud: mappale 232 Via Revislate; ad Ovest: mappale 126..

4.5. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in capo

di un appezzamento di terreno iscritto nel Catasto dei terreni del Comune di Veruno nel Foglio n. 4 – particella n. 141. Il terreno è inserito nel PRG Comunale con la seguente destinazione : *AREE DI COMPLETAMENTO EDIFICATE*, senza volumetria propria edificabile. Attualmente è coltivato a prato ; il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile dalla via Molino.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 4, particella 141, are 23,40 prato cl. 2 RD. 13,90 RA 16,92

-Intestatari:

Coerenze dell'appezzamento, a corpo e in senso orario da Nord: strada vicinale (via Valdina); a Est: mappali 142, 352, 337, 340; a Sud: Via Molino; ad Ovest: mappali 381, 138.

4.6. Diritto di piena proprietà per la **quota di 7/30** in capo

di N. 3 appezzamenti di terreno agricolo iscritti nel Catasto dei terreni del Comune di Veruno:

appezzamento A)- nel Foglio n. 3 – particella n. 267 , di are 89,00 terreno incolto a bosco spontaneo di forma irregolare , facilmente accessibile, delimitato a Nord ed a Sud dalla via per Revislate;

appezzamento B¹⁻²)- nel Foglio n. 9 – particelle accorpate n. 43 e 336 di are 35,60 complessive terreno attualmente è incolto di forma regolare, pianeggiante delimitato a Nord ed a Ovest da strada vicinale, il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

A)-C.T. Foglio 3, particella 267, are 89,00 bosco ceduo classe 2, RD 5,52 RA 0,46

Coerenze da Nord: mappale 257; ad Est: mappali 285, 107, 313; a Sud: via Revislate; a Nord: mappali 102, 264, via Revislate.

B¹)-C.T. Foglio 9, particella 43, are 08,70 vigneto cl. 2 RD 4,49 RA 3,82

B²)-C.T. Foglio 9, particella 336, are 26,90 semin. arb. cl. 2 RD 15,28 RA 18,76

Coerenze da Nord: strada vicinale e mappale 42; ad Est: mappali 44 e 272; a Sud e a Ovest: strada vicinale

Intestatari:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.7. Diritto di piena proprietà per la **quota di 2/15** in capo al socio fallito PO-
LETTI Claudio di 7 appezzamenti di terreno iscritti nel Catasto dei terreni
del Comune di Veruno:

appezzamento A ¹⁻²⁻³) nel Foglio n. 2 – particelle accorpate nn. 10, 157, 158, . I
terreni sono adiacenti al confine del territorio del Comune di Gattico, accorpati
hanno forma regolare e sono privi di ristagni d’acqua, attualmente sono incolti a
bosco ; il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 2, particella 10, are 23,30 bosco ceduo cl.3, RD 1,08 RA 0,12

C.T. Foglio 2, particella 157, are 23,30 bosco ceduo cl.3, RD 1,08 RA 0,12

C.T. Foglio 2, particella 158, are 47,70 bosco ceduo cl.3, RD 2,22 RA 0,25

appezzamento B) nel Foglio n. 4 – particella unica n. 80. Il terreno di forma irre-
golare è interessato marginalmente dal vincolo di fascia di rispetto torrenti (art.
9), attualmente è incolto a bosco ; il terreno è situato in discreta posizione a ri-
dosso della sede autostradale “A26” .

Identificazione catastale Comune di Veruno:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T. Foglio 4, particella 80, are 33,80 prato cl.3, RD 14,84 RA 14,84

appezzamento C) nel Foglio n. 10 – particella unica n. 400. Il terreno ha forma regolare, attualmente è incolto a prato ; il terreno è situato in buona posizione a ridosso della strada campestre per Bogogno .

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 10, particella 400, are 28,20 prato cl.1, RD 14,56 RA 13,11

appezzamento D¹⁻²) nel Foglio n. 11 – particelle accorpate nn. 321, 325, . I terreni sono situati a Sud del territorio del Comune di Veruno, accorpate hanno forma regolare e sono privi di ristagni d'acqua, attualmente sono incolti a bosco ; il terreno è situato in buona posizione e comodamente raggiungibile.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 11, particella 321, are 26,90 semin. arb. cl.1, RD 15,98 RA 19,45

C.T. Foglio 11, particella 325, are 05,90 seminativo cl.1, RD 3,44 RA 4,19

Intestatari:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4.8. Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in capo
li 6 appezzamenti di terreno iscritti nel Catasto dei terreni del Co-
mune di Veruno nel Foglio n. 9 – particelle nn. 62, 63, 64, 65, 318, 319. I
terreni sono attualmente si presentano incolti a bosco ; essi sono situati
in buona posizione, pianeggianti e comodamente raggiungibili.

Identificazione catastale Comune di Veruno:

C.T. Foglio 9, particella 62, are 26,30 bosco ceduo cl.3,	RD 1,22	RA 0,14
C.T. Foglio 9, particella 63, are 27,20 vigneto cl.1,	RD 17,56	RA 13,35
C.T. Foglio 9, particella 64, ettari 1.96,80 seminativo cl.2,	RD 111,80	RA 137,21
C.T. Foglio 9, particella 65, are 16,40 bosco ceduo cl.3,	RD 0,76	RA 0,08
C.T. Foglio 9, particella 318, are 27,30 vigneto cl.1,	RD 17,62	RA 13,39
C.T. Foglio 9, particella 319, are 06,10 seminativo cl.2,	RD 4,60	RA 5,65

Intestatari:

quota intera devoluta al fondo patrimoniale

Coerenze degli appezzamenti a corpo intero e in senso orario da Nord: mapp.
336, 272, 273, 47, 275,0276, 344, 50, 376, 51; a Est: mappali 61, 331, 72, 337, ; a
Sud: mappali 352, 351, 350, 69, 66; ad Ovest: ragioni del foglio n. 10

STATO LOCATIVO

Attualmente, gli appezzamenti di terreno in trattazione; non hanno in es-
sere contratti d'affittanza .

CONSISTENZA IMMOBILIARE

E

COMPETENZA DELLA PROCEDURA E QUOTA

Sulla scorta dagli atti, delle visure, degli estratti di mappa catastale e di quanto verificato in loco, elenco come di seguito rappresentato e descritto nella sottostante tabella la consistenza, il valore intero e la quota di competenza attribuibile alla procedura fallimentare per ogni singolo immobile sopra elencato:

Alla data di fallimento l'unità immobiliare raggruppata nel presente 'LOTTO N.4' consistente in più appezzamenti di terreno agricolo, ubicati nel Comune di Veruno con anche un appezzamento nel Comune di Gattico, risultano **di piena proprietà per quote frazionate di varia entità**

Conseguentemente a ciò il sottoscritto Perito procederà alla valutazione e stima dell'intero del suo valore e attribuendolo per le quote derivanti dal titolo nella disponibilità della massa dei creditori del fallimento R.G. 18/2018.

VALORE IMMOBILIARE

LOTTO N.4

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, tenuto conto delle possibilità di vendita sul mercato immobiliare agricolo; sentiti i prezzi di mercato correnti sulla piazza del Comune di VERUNO e considerato anche il momento di difficoltà contingente nel settore agricolo e in genere in quello imprenditoriale che sta interessando il mercato immobiliare stesso, considerata anche l'ubicazione e le effettive culture agricole cui i suddetti

terreni hanno attualmente in essere; cioè praticamente quasi tutti incolti, l'ha stimata come di seguito:

lotto	classificazion e terreni	F. m.	sup. m ²	valore €/m ²	valore intero €	quota di compe tenza	Valore quota €
Comune GATTICO							
4.1	Bosco ceduo	16 345	2980	0,675	2.011,50	½	1.005,75
Comune VERUNO							
4.2	Bosco ceduo	2 1	7880	0,675	5.319,00	½	2.659,50
	Seminativo arb.	2 2	1210	1,25	1.512,50		756,25
	Vigneto	2 3	470	2,06	968,20		784,10
	Bosco ceduo	2 4	560	0,675	378,00		189,00
4.3	Seminativo arb.	4 180	2950	1,25	3.687,50	1/1	3.687,50
4.4 AA	Prato	3 95	1,275	121,12	1/3	40,37	
4.4 AB	Seminativo	151 1800	1,25	2.250,00		750,00	
4.5	Edificabile senza volume	4 141	2340	10,00	23.400,00	½	11.700,00
4.6	Bosco ceduo	3 267	8900	0,675	6.007,50	7/30	1.401,75
	Vigneto	9 43	870	2,06	1.792,20		418,18
	Seminativo arb.	9 336	2690	1,25	3.362,50		784,58
4.7	Bosco ceduo	2 10	2330	0,675	1.572,75	2/15	209,70
		2 157	2330		1.572,75		209,70
		2 158	4770		3.219,75		429,30
	Prato	4 80	3380	1,275	4.309,50	574,60	
		10 400	2820		3.585,50	479,40	

	Seminativo arb.	11 321	2690		3.362,50	448,33
	Seminativo	11 325	580	1,25	725,00	24,17
	Bosco ceduo	9 62	2630	0,675	1.775,25	887,62
	Vigneto	9 63	2720	2,06	5.603,20	2.801,60
4.8.	Seminativo	9 64	19680	1,25	24.600,00	12.300,00
	Bosco ceduo	9 65	1640	0,675	1.107,00	553,50
	Vigneto	9 318	2730	2,06	5.623,80	2.811,90
	Seminativo	9 319	610	1,25	762,50	381,25
TOTALI					108.629,52	46.288,05

Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N. 4, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 108.000,00 (Euro centoottomila/00)
Il valore complessivo pro quota a favore della procedura ammonta, arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

LOTTO	COMUNE – VIA IMMOBILE	STIMA IMMOBILE €	QUOTA VALORE DEL LOTTO €
LOTTO N.1	VERUNO via Roma 7 PLESSO ARTIGIANALE PRODUTTIVO	420.000,00	280.000,00
LOTTO N.2	VERUNO via G. Leopardi 2 VILLA CON AUTORIMESSA	177.000,00	177.000,00
LOTTO N.3	VERUNO località cimitero TERRENO SOTTOPOSTO AD ESPROPRIO	2.463,00	1.650,00
LOTTO N.4	VERUNO e GATTICO TERRENI AGRICOLI SPARSI	108.000,00	46.000,00

TITOLARITÀ E CRONISTORIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

PROVENIENZE:

1)

per i beni di proprietà di _____ :

Atto di compravendita a rogito Notaio Armando Cioffi già di Romagnano Sesia in data 5 luglio 1969 numero 19.677 di repertorio, registrato a Borgomanero il 25 luglio 1969 al numero 1172 e trascritto a Novara il 5 agosto 1969 ai numeri 8063 / 5880 (terreni in Veruno di cui al foglio 2 particella 1; foglio 9 particella e 64,65 e 318 e terreno in Gattico foglio 16 particella 345).

Atto di compravendita a rogito notaio Armando Cioffi già di Romagnano Sesia in data 4 febbraio 1970 numero 21.211 di repertorio, registrato a Borgomanero il 21 febbraio 1970 al numero 262 e trascritto a Novara il 3 marzo 1970 ai numeri 2144 / 1685 (Terreni in Veruno di cui al foglio 2 particelle 2, 3 e 4).

Atto di compravendita a rogito notaio Rossano Lenzi già di Romagnano Sesia in data 26 giugno 1984 numeri 15.280 / 3573 di repertorio, registrato a Borgomanero il 12 luglio 1984 al numero 1532 e trascritto a Novara il 24 luglio 1984 ai numeri 8041/6587 (

Atto di compravendita in autentica Notaio Giuseppe Manfredini già di Arona in data 27 agosto 1984 numero 86.263 di repertorio, registrato ad Arona il 4 set-

tembre 1984 al numero 1571, scritto a Novara il 7 settembre 1984 al numero 9269/7509

o di cui al foglio 5
particella 44 e 363 Sub. 1 e terreni in Veruno di cui al foglio 4 particella 141 e foglio sei particella 156).

Atto di compravendita a rogito notaio Domenico Polito già di Borgomanero in data 23 gennaio 1990 numero 34.055 di repertorio, debitamente registrato a Borgomanero e trascritto a Novara il 24 gennaio 1990 ai numeri 995 / 811 (

in Veruno il foglio 1 particella 410).

Stipulato e perfezionato il 7 novembre 2004 come risulta dalla denuncia registrata a Borgomanero il 16 marzo 2005 al numero 79 volume 648, trascritta a Novara il 18 ottobre 2006 ai numeri 23.299 / 13.979, eredi

di (Fabbricato

in Veruno di cui al foglio 5 particella 39 Sub 4 e Sub 5 e terreni in Veruno di cui al foglio 3 particelle 267 e 151; foglio 9 particella 43 e 336).

Accettazione tacita di eredità trascritta Novara il 16 giugno 2005 ai numeri 12.946 / 7028.

A ... titoli anteriori al ventennio.

foglio 4 particella 180 per titolo anteriore al ventennio.

2)

Per i beni di proprietà di :

Atto di compravendita rogito Notaio Armando Cioffi già di Romagnano Sesia in

data 5 luglio 1969 numero 19.667 di repertorio, registrato a Borgomanero il 25 luglio 1969 al numero 1172 e trascritto Novara e 5 agosto 1969 ai numeri 8063 / 5880 (terreni in Veruno di cui al foglio 9 particelle 64,65 e 318).

Atto di compravendita rogito Notaio Rossana Lenzi già di Romagnano Sesia in data 26 giugno 1984 numero 15.980 / 3573 di repertorio, registrato a Borgomanero il 12 luglio 1984 al numero 1532 e trascritto a Novara il 24 luglio 1984 ai numeri 8041 / 6587 (c

9 particelle e 62,63 e 319).

Atto di compravendita a rogito notaio Errico Alfani di Borgomanero in data 7 aprile 1995 numeri 53.927 / 6940 di repertorio, registrato Borgomanero il 26 aprile 1995 al numero 585 e trascritto a Novara il 20 aprile 1995 ai numeri 5013/3898 (Fabbricato in Veruno di cui al foglio 4 particella 335).

Atto di compravendita a rogito notaio Enrico Majoni già di Borgomanero in data 9 gennaio 2002 numeri 3657 / 1634 di repertorio, registrato a Borgomanero il 23 gennaio 2002 al numero 94 e trascritto Novara il 21 gennaio 2002 ai numeri 869 / 661
ri
187, 224, 225, 227 e 230).

Ad / il per successione in morte di

come risulta da denuncia registrata a Roma il 20 maggio 2002 al numero 36 volume 17.773, trascritta Novara il 14 gennaio 2008 ai

numeri 85.039 / 5360, erede il nipote a AGAZZINI Jean-Paul.



Accettazione tacita di eredità trascritta Novara il 18 luglio 2001 ai numeri 10.578 / 6882.

Atto di donazione a rogito notaio Rossana Lenzi già di Romagnano Sesia in data 1 ottobre 2008 numeri 66.350 / 11.224 di repertorio, registrato Borgomanero il 24 ottobre 2008 al numero 3819 serie 1 e trascritto a Novara il 28 ottobre 2008 ai numeri 18.631 / 11.874 (

5

particella 39 e l'intera proprietà del terreno di cui al foglio 4 particella 10).

Successione in morte di _____ deceduto il 2 ottobre 2008 come risulta dalla denuncia registrata Borgomanero il 28 settembre 2009 al numero 27 volume 688, trascritta Novara e 6 novembre 2009 ai numeri 17.685 / 11.677, eredi il coniuge _____



retta, _____ (terreni in Veruno di cui al foglio 2 particelle 157,10 e 158; foglio 4 particella 80; foglio 10 particella 400; foglio 11 particelle 321: e 325; foglio 3 particella 267; foglio 9 particella e 43 e 336).

Accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio Rossana Lenzi già di Romagnano Sesia in data 24 marzo 2009 numeri 66.582 / 11.367 di repertorio, registrato a Borgomanero il 16 aprile 2009 al numero 1421 serie 1 e trascritto a Novara il 9 settembre 2009 ai numeri 14.157 / 9365.





foglio 4 particella 180 per titoli anteriori al ventennio.

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Dalle risultanze delle visure eseguite presso i registri dei competenti Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Tecnico Servizi Catastali e Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 22 luglio 2018 suddette consistenze:

- non gravano trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1) 2) 3) e 4) dell'articolo 2643 C.C.,
- risulta osservata la continuità delle sta escrezioni di cui all'articolo 2650 C.C.,
- risultano gravate dalle seguenti formalità:
- fondo patrimoniale costituito con atto a rogito Notaio Rossana Lenzi già di Romagnano Sesia in data 1 ottobre 2008 rap. 66351/11225, registrato a Borgomanero 24 ottobre 2008 al numero 3820 serie 1T E trascritto a Novara il 28 ottobre 2008 ai numeri 18.632/11.875 (sulle particelle 187, 224, 225, 227, 230, 10 del foglio 4 Catasto Terreni; sulle particelle 64, 65, 318, 62, 63, 319 del foglio 9 Catasto Terreni e sulle particelle 335 subalterno 1, 335 subalterno 2 e 335 subalterno 3 del foglio 4 Catasto Fabbricati).



ASPETTI EDILIZI



Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di VERUNO, gli immobili cui fa parte:



1) l'unità immobiliare in via Roma n.7, è stata realizzata secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici: (vedasi **allegato n° 4**):

- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 8 / 1959;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 53 / 1965;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 112 / 1969;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 16 / 1972;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 32 / 1972;
- Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie n. 66 / 1972;
- Concessione di Costruzione n. 36/1977; Pratica 107/77;
- Concessione Edilizia con Contributo n. 204/85 del 11/9/1985.

Dal confronto tra le licenze edilizie sopra riportate e il sopralluogo effettuato, è risultato che l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati, anche se su alcune parti di immobile manca a mio avviso una continuità di pratiche che riconducano alla situazione cronologica completa del costruito.

Mancano documenti di agibilità, di inizio e di fine lavori e certificati di collaudo.

2) l'unità immobiliare, villa con box e giardino in via G. Leopardi n.2, è stata realizzata secondo il seguente provvedimento edilizio : (vedasi **allegato n° 4**)

- Concessione Edilizia con Contributo n. 290/89 del 7/4/1989

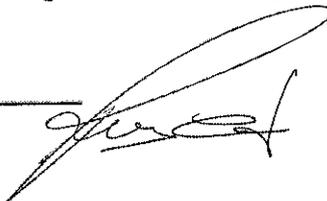
Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Novara, 27/01/2019

geom. Ezio Roncaglione



—◆—

Allegati:

- 1) Trascrizione: Costituzione di Fondo Patrimoniale;
- 2) Estratto di mappa ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di NOVARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/01/2019 Ora 17:44:36

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 15515 del 27/01/2019

Inizio ispezione 27/01/2019 17:42:46

Tassa versata € 3,60

Richiedente RNCZEI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18632

Registro particolare n. 11875

Presentazione n. 52 del 28/10/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/10/2008
Notaio LENZI ROSSANA
Sede ROMAGNANO SESIA (NO)

Numero di repertorio 66351/11225
Codice fiscale LNZ RSN 40L58 F205 M

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

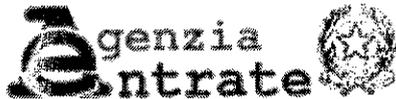
Immobile n. 1

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 335 Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10 vani
Indirizzo VIA REVISLATE
Piano T N. civico 10

Immobile n. 2

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 335 Subalterno 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 61 metri quadri
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo VIA REVISLATE
Piano T N. civico 10




Ufficio Provinciale di NOVARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/01/2019 Ora 17:44:36

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T 15515 del 27/01/2019

Inizio ispezione 27/01/2019 17:42:46

Tassa versata € 3,60

Richiedente RNCZEI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18632

Registro particolare n. 11875

Presentazione n. 52 del 28/10/2008

Immobile n. 3

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4

Natura E - ENTE COMUNE

Indirizzo VIA REVISLATE

Particella 335 Subalterno 1

Consistenza -

N. civico -

Immobile n. 4

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 10

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 14 are 30 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 62

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 26 are 30 centiare

Immobile n. 2

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 63

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 27 are 20 centiare

Immobile n. 3

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 64

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 1 ettari 96 are 80 centiare

Immobile n. 4

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 65

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 16 are 40 centiare

Immobile n. 5

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 318

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 27 are 30 centiare

Immobile n. 6

Comune L798 - VERUNO (NO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 319

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 8 are 10 centiare





Ufficio Provinciale di NOVARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/01/2019 Ora 17:44:36

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

n. T 15515 del 27/01/2019

Inizio ispezione 27/01/2019 17:42:46

Tassa versata € 3,60

Richiedente RNCZEI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18632

Registro particolare n. 11875

Presentazione n. 52 del 28/10/2008

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 187 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 65 centiare

Immobile n. 2

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 224 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 18 are

Immobile n. 3

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 225 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 13 are

Immobile n. 4

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 227 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 80 centiare

Immobile n. 5

Comune L798 - VERUNO (NO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 230 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 80 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome

Nato il

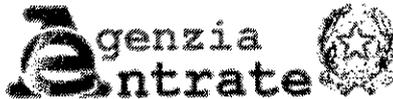
Sesso M Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome

Nome


Ufficio Provinciale di NOVARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/01/2019 Ora 17:44:36

Pag. 4 - segue

Ispezione telematica

n. T 15515 del 27/01/2019

Inizio ispezione 27/01/2019 17:42:46

Tassa versata € 3,60

Richiedente RNCZEI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18632

Registro particolare n. 11875

Presentazione n. 52 del 28/10/2008

Nata il a 1

Sesso F Codice fiscale

- | | | |
|--|---|----------------------------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/4 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il a

Sesso M Codice fiscale

- | | | |
|--|---|-----------------------------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/1 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di NUDA PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il a 1 (VA)

Sesso F Codice fiscale W

- | | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di NUDA PROPRIETA' |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di SEPARAZIONE DI BENI |

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome 1

Nome

Nato il a

Sesso M Codice fiscale

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di USUFRUTTO |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di COMUNIONE LEGALE |

Con (soggetto n.4)

Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO

Cognome

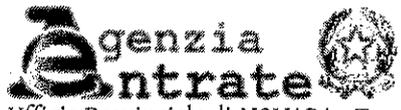
Nome 1

Nata il 22/04/1951 a VERUNO (NO)

Sesso F Codice fiscale GMP RNG 51D62 L798 F

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di USUFRUTTO |
| Per la quota di 1/2 | | In regime di COMUNIONE LEGALE |

Con getto n.3)


Ufficio Provinciale di NOVARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare


Ispezione ipotecaria
Data 27/01/2019 Ora 17:44:36

Pag. 5 - Fine

Ispezione telematica

n. T 15515 del 27/01/2019

Inizio ispezione 27/01/2019 17:42:46

Tassa versata € 3,60

Richiedente RNCZEI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18632

Registro particolare n. 11875

Presentazione n. 52 del 28/10/2008

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L
C
C
S
C
P



FO
30 A





