

TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDURA FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.G. n. 18-2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

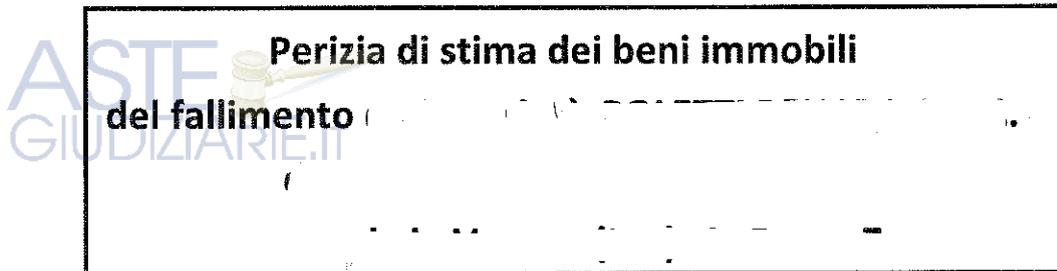
*Tecnico incaricato: geom. Ezio Roncaglione
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1831
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. RNCZEI57C02F952E*

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di NOVARA
PROCEDURA FALLIMENTARE



Procedura n° 18/2018

Giudice Delegato Presidente Dott. Filippo Lamanna

PREMESSO:

- **che** con sentenza n. 18/2018 del 11/04/2018, il Tribunale di Novara, Sezione Fallimentare ha emesso sentenza di fallimento
nella persona del legale rappresentante, con sede legale in VERUNO- via Roma n.7, 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 COM-*

PIERE QUALSIASI OPERAZIONE DIRETTAMENTE OD INDIRETTAMENTE 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 proprietà

- **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)

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di NOVARA per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto di NOVARA per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici dei Comuni di VE-

RUNO e di GATTICO per la verifica degli atti amministrativi inerenti ai beni caduti nel Fallimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, C.D.U. etc.), lo scrivente con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

A) predisponga il Perito una relazione peritale attenendosi a quanto previsto dall'art. 173-bis, comma 1, disp. att. c.p.c., integrata con le indicazioni di cui ai punti seguenti:

1. nel descrivere gli immobili, indichi le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. evidenzi:
 - 2.1 - situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili, anche in relazione all'eventuale presenza di rifiuti;
 - 2.2 - eventuali difformità edilizie e catastali indicando, se del caso, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e fornendo un preventivo di spesa;
3. dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro individuazione o formazione;
4. dica, nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo pro quota, se esso sia divisibile in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c., procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio ed esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; fornisca, in ogni caso, la valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
3. fornisca inoltre le seguenti informazioni per l'acquirente, in ipotesi di immobile sito in contesto condominiale: - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;- eventuali cause in cui sia parte il condominio;
4. allegghi alla relazione :
 - 6.1 - documentazione fotografica interna ed esterna dei beni stimati e di

tutti gli ambienti ;

6.2 - la planimetria e/o estratto di mappa catastale del bene (da cui si evincano i confini); la visura storica catastale attuale; estremi e/o copia della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria e, in generale, dei titoli abilitativi e di agibilità; estremi e/o copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione, nonché ogni eventuale documentazione ritenuta utile alla vendita ;

6.3 – visure di ispezione ipotecaria effettuate a supporto della propria relazione;

5. determini il valore del compendio immobiliare con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima adottato, citando le fonti informative a cui ha fatto riferimento, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima effettuate in considerazione delle caratteristiche oggettive e dello stato di conservazione dell'immobile, applicando, ove ritenuto, un abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE della PERIZIA

Premesse	da pag. 1 a pag. 4
Identificazione e catalogazione CESPITI 'A'-'B'-'C'-'D'-'E' Diritto in parziale proprietà di n°1 complesso produttivo; diritto di piena proprietà su, n° 1 ville, diritto in parziale proprietà di terreni agricoli	da pag. 6 a pag. 8
Descrizione e stima LOTTO 1 Complesso produttivo in VERUNO, via Roma n. 7	da pag. 9 a pag. 22
Descrizione e stima LOTTO 2 Villa con giardino e box auto in VERUNO, via G. Leopardi n.2	da pag. 23 a pag. 28
Descrizione e stima LOTTO 3 Terreno agricolo sottoposto ad esproprio in VERUNO zona Cimitero	da pag. 29 a pag. 31
Descrizione e stima LOTTO 4 Terreni agricoli sparsi in VERUNO, e in GATTICO	da pag. 32 a pag. 40
Quadro riepilogativo lotti	pag. 40
Provenienze	da pag. 41 a pag. 45
Formalità pregiudizievoli	pag. 45
Aspetti edilizi	da pag. 45 a pag. 46

**IDENTIFICAZIONE E CATALOGAZIONE DEI CESPITI
COSTITUENTI LA MASSA DEL FALLIMENTO**

Sono compresi nella massa del fallimento e di proprietà personale

CESPITE 'A', in capo : per la quota di 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 im-
mobili 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 per la quota di 1/2 su im-
mobili 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 _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e quindi per l'intero, sull'immobile ubicato nel Comune di VERUNO :

- terreno agricolo; F.4 part. 180 cons. 29 are e 50 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;

CESPITE 'I', di proprietà _____ per la quota di $\frac{2}{15}$ sugli 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 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

**DESCRIZIONE E CONFORMAZIONE DEL LOTTO N. 1
CESPITE "B" PIU' CESPITE "C"**

"B"-Diritto di proprietà per la quota di 2/3 intestata su fabbricati di diverse categorie catastali attualmente adibiti ad uso produttivo, ubicati nel Comune di Veruno, in Via Roma n. 7, comprendenti un fabbricato abitativo su due piani inutilizzato da decenni, un'autorimessa posta al piano terra nel corpo dello stesso fabbricato e in corpo staccato laboratorio produttivo al piano terra con magazzino soprastante asservito con ascensore montacarichi, in più 3 tettoie aperte, un locale macchine e wc; area libera asfaltata adibita a piazzale automezzi, deposito all'aperto e spazi di manovra, area di e.u. di cui al F. 5, m. 44.

"C"-Diritto di piena proprietà per la quota di 4/6; intestata per 1/6 e per 3/6, su fabbricati adibiti ad uso produttivo, ubicati nel Comune di Veruno in via Roma n. 7, comprendenti un fabbricato ad uso di laboratorio su due piani con annessi locali pertinenziali quali: mensa-spogliatoio, wc, cantina e autorimessa ed inoltre in corpo staccato, altro fabbricato con locali ufficio disposto su due piani collegati da scala interna con locale cabina elettrica di proprietà; area libera asfaltata adibita al carico/scarico merci e piazzale di manovra automezzi, area di e.u. F.5 m.39.

Il complesso degli edifici, realizzati in diverse epoche, ha origine in data remota antecedente l'anno 1959, anno in cui ho trovato agli atti la prima 'NULLA OSTA ESECUZIONI OPERE EDILIZIA' "per costruzione di capannone " continuando fino all'ultima pratica edilizia ' CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO (N. 204/85) ' per variante in corso d'opera alla conc. 36 del 19/12/1977'. Le pratiche rilasciate sono più varie e frammentate in 59 anni di attività continuata e lasciano intendere la necessità dell'azienda di ricavare nuovi spazi e di adeguarsi alle esigenze del

mercato ed alle normative via via introdotte alle quali vige l'obbligo di conformarsi. Purtroppo per motivi che si possono solo immaginare, data la ristrettezza degli spazi e la necessità di operare, forse in condizioni di continuazione dell'attività produttiva, si ritrova un layout diverso da quanto autorizzato dai permessi edilizi rilasciati.

Sono immediatamente individuabili alcune realizzazioni (tettoie ed ampliamenti) che non sono stati autorizzati e quindi si configurano come abusi edilizi; per tali tipologie, nel rispetto del P.R.G. che classifica l'area in oggetto come : ART. 25 BIS) – AREE E IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE - , il sottoscritto Perito stimatore non valuterà il prezzo del manufatto ma determinerà il costo della rimozione e smaltimento in quanto, secondo le N.T.A. del PRG, del regolamento edilizio e dalle leggi edilizie vigenti le opere non sono sanabili.

• **Capannone laboratorio produttivo mappale n. 44 sub. 6":**

Edificio laboratorio artigianale, per la produzione con l'assemblaggio di rubinetteria civile, edificato a cominciare dalla fine degli anni '50 e poi negli anni successivi ampliato ristrutturato e sopraelevato; di pianta irregolare suddiviso in tre blocchi con magazzino al primo piano soprastante il primo locale adibito a magazzino spedizioni.

Il capannone laboratorio come detto è stato realizzato in varie vasi ed epoche diverse, i materiali costruttivi utilizzati per l'edificazione sono quelli usati comunemente : pilastri e travi in c.a. gettato, tamponamenti in blocchi di laterizio semipieno intonacati sulle facce interne ed esterne, i solai sono laterocementizi intonacati, le coperture sono a falde discontinue realizzate con orditura lignea e manto in tegole di cotto tipo "Marsigliesi" per le sei campate del laboratorio mentre, per il tetto soprastante il magazzino la copertura a doppia falda, è realizzata con orditura lignea e tegole in cemento colorate.

Internamente il laboratorio ha una disposizione a “L” con spazi compromessi dalla fitta pilastratura e dalla elevata profondità della manica in proporzione alla sua larghezza, la manica di cui trattasi è quella orientata Est/Ovest; le pareti di Sud e Nord e Ovest hanno ampie finestrate di tipo industriale con telaio in ferro (alcuni in alluminio) e vetri semplici, la pavimentazione è in cemento liscio, l’illuminazione artificiale avviene con lampade al neon sospese, l’impianto elettrico è di tipo a vista con canaline, quadretti elettrici ed armadio di distribuzione; essi sono collocati all’interno del plesso in quantità e disposizione soddisfacente per l’utilizzo di laboratorio di rubinetteria; non è stata prodotta la certificazione. Il riscaldamento è garantito dai generatori d’aria calda sospesi tipo “ROBUR”.

Esternamente, nella parte Ovest del lotto, troviamo una tettoia aperta costituita da pilastri in ferro imbullonati alla base sulla pavimentazione in calcestruzzo e da capriate in ferro con copertura in lastre d’eternit e parti ‘luce’ in ondulina traslucida in resina di poliestere, rinforzata con fibre di vetro che ha funzioni di deposito; parte della tettoia è stata soppalcata per lo stoccaggio di materiale da imballo. Oltre alla suddetta tettoia si riscontrano altre 2 tettoie e/o pensiline che risultano chiaramente realizzate senza titolo abilitativo; la prima sistemata nel cortile a ridosso del muro di cinta della proprietà di cui il mapp. 42, proprietà immobiliare del Comune di Veruno, ha struttura semplice con pilastri in scatolato leggero di ferro come pure l’orditura del tetto che ha copertura in lastre grecate di lamiera, la seconda posta a copertura dello spazio tra il capannone ed il fabbricato residenziale subalterno n. 5 con superficie di circa 175 mq. Tali tettoie e/o pensiline non verranno computate come valore immobiliare, al contrario verrà determinato il valore diminutivo necessario per la loro rimozione e conferimento in discarica come precedentemente descritto.

• **Fabbricato residenziale con autorimessa: mappale n. 44 sub. 4 e 5”:**

Edificio di epoca remota sviluppato su due piani, terreno e primo, composto da ingresso, due ripostigli, bagno, cucina, due camere e balcone al primo piano. Al piano terra troviamo l'ingresso un locale sgombero, un ripostiglio, una cantina e un'autorimessa.

Il fabbricato per quanto concerne il primo piano è in chiaro stato di disuso da circa 15 anni, i locali che lo compongono non sono più abitabili per le condizioni in cui versano, sono privi di impianti adeguati, il riscaldamento è inesistente e l'impianto elettrico è completamente fuori norma, il bagno non è più funzionante, gli infissi versano in condizioni precarie di manutenzione e comunque non sono più recuperabili.

La struttura che lo compone è stata eseguita con pareti perimetrali portanti di mattoni pieni, i solai del piano terra sono in volta di mattoni, il primo piano ha soffitto presumibilmente in cannicciato, il tetto è in tegole e gli infissi sono di legno con vetro semplice, le porte interne sono in legno con pannelli a vetro. I pavimenti dei locali al primo piano sono in piastrelle di marmiglia, in ceramica nel locale bagno.

I locali ripostiglio, magazzino sgombero e autorimessa sono utilizzati come deposito materiale della ditta, come si evince dalle fotografie scattate hanno finiture ordinarie e infissi delle porte in legno di scarso pregio.

Il fabbricato ha la parete ovest in aderenza con il fabbricato di proprietà del Comune di Veruno, i restanti lati sono liberi, in distacco dagli altri fabbricati.

- **Superfici lorde:** capannone sub.6= 1.081,10 m² + Tettoia (269,35 m² di cui 124 m² realizzati senza titolo)= 145 m² + fabbricato civile sub.5= 87,80 m² + cantine, ripostigli e balcone = 217,95 m² + autorimessa sub. 4= 31,05 m².

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Laboratorio artigianale *mappale n. 39 sub. 4*”:**

Edificio laboratorio di tornitura per la produzione di componenti da rubinetteria civile, edificato in epoca remota presumibilmente a metà degli anni '50 e ristrutturato negli anni successivi, Il capannone laboratorio di pianta regolare, si sviluppa su due piani; il primo piano si raggiunge da scala esterna in ferro, oltre al piano terra e primo nel lato Sud/Ovest si trova una locale aperto di piccole dimensioni adibito per l'alloggiamento dei compressori parzialmente interrato e un locale cantina interrato. I materiali costruttivi utilizzati per l'edificazione sono quelli usati comunemente nell'epoca in fu costruito e poi ristrutturato : pilastri e travi in c.a. gettato, putrelle di ferro di rinforzo, tamponamenti in blocchi di laterizio semipieno intonacati sulle facce interne ed esterne, i solai sono laterocementizi intonacati, la coperture è a doppia falda realizzate con orditura lignea e manto in tegole di cotto tipo "Marsigliesi" e canalerie in laniera in precarie condizioni.

Internamente il laboratorio ha spazi liberi per tutta la lunghezza al piano terra ed altrettanto al primo piano dove, la manica è interrotta da un locale posto ad Est, adibito a spogliatoio e/o mensa per gli operai. le pareti di Sud e hanno ampie finestre di tipo industriale con telaio in ferro a riquadri e vetri semplici , la pavimentazione è in cemento liscio, l'illuminazione artificiale avviene con lampade al neon sospese, l'impianto elettrico è di tipo a vista con canaline, quadretti elettrici ed armadio di distribuzione; essi sono collocati all'interno del plesso in quantità e dislocazione soddisfacente per l'utilizzo delle macchine d'officina; non è stata prodotta la certificazione di conformità. Il riscaldamento è garantito dai generatori d'aria calda sospesi tipo "ROBUR" al piano terra, mentre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

al primo piano sono presenti caloriferi in ghisa originali dell'epoca in cui fu costruito .

Esternamente nella parte sud del fabbricato, troviamo una tettoia pensilina "a ponte" posta tra il laboratorio e il confrontante fabbricato residenziale (sub. 5 del mappale 44), di circa 180 m², detta pensilina o tettoia è costruita con pilastri in ferro imbullonati alla base sulla pavimentazione in calcestruzzo e da capriate in ferro fissate alla muratura del predetto fabbricato residenziale, la copertura è in lastre di ondulina traslucida in resina di poliestere rinforzata con fibre di vetro; dalle verifiche effettuate la struttura risulta realizzata senza titolo abilitativo. Si rileva inoltre un avancorpo di fabbrica al piano terra delimitato da pareti in muratura e da una porta scorrevole in ferro e vetro di ampie dimensioni, dove è installata una macchina operatrice; le dimensioni sono di c.ca 36 m²; anche quest'ultimo avancorpo risulta, dalle ricerche esperite che è stato realizzato senza titolo abilitativo. Sia la tettoia che il locale eseguiti abusivamente non verranno computati come valore immobiliare, al contrario verrà determinato il valore diminutivo necessario per la loro rimozione e conferimento in discarica come precedentemente descritto.

• **Locale in corpo staccato uso uffici e cabina elettrica n. 39 sub. 4":**

Edificio posto lungo la via Roma e in aderenza con altro fabbricato di terzi di cui il mappale n. 466, adibito ad uffici con adiacente locale cabina elettrica, ristrutturato in epoca relativamente recente: 1972 anno del rilascio del 'Nulla Osta esecuzioni opere edilizie', Il corpo uffici si sviluppa su due piani; collegati da ampia scala interna, oltre al fabbricato utilizzato come uffici, in adiacenza sul lato Nord è stato realizzato un locale tecnico contenente i trasformatori elettrici, il locale 'a torre' di altezza di 8.00 metri ha accesso da porta sulla via Roma.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni intonacati, i solai sono laterocementizi ed il tetto ha struttura lignea con copertura in tegole di cotto tipo 'Marsigliesi', le canalerie sono in acciaio e i pluviali sono in PVC. Gli infissi sono in legno, alcune sono metallici, con vetro semplice ed oscuranti misti: quelli lato cortile sono in legno con ante (persiane), quelli lato strada hanno tapparelle avvolgibili in legno e la porta balcone ha persiane in alluminio anodizzato, la porta ingresso ufficio del piano terra su via Roma, 7 ha serranda avvolgibile in lamiera.

Alle estremità, Nord e Sud del fabbricato uffici cabina elettrica, si trovano due accessi carrai, quello a nord in prossimità della cabina elettrica è scorrevole su guida a terra, con porta passo uomo ed è preposto per il passaggio di autocarri di medie dimensioni, l'altro ingresso carraio è posto a sud del corpo uffici nell'androne sotto l'ufficio del 1° piano, ha portone in lamiera verniciato ed è utilizzabile per l'accesso da via Roma di autoveicoli leggeri.

Il locale ufficio al piano terra ha ingresso da via Roma n. 7, e porta d'uscita nel cortile aziendale, nella parte nord si trova la scala interna che accede al 1° piano dove troviamo due locali ufficio ed un bagno con due balconi, uno su via Roma ed un altro sul cortile interno.

I locali hanno pavimentazione di piastrelle di gres ceramico, pareti intonacate al 'civile', i soffitti sono rivestiti con elementi decorativi in polistirene, il bagno ha sanitari in ceramica smaltata e rivestimento alle pareti di piastrelle in ceramica colorata. L'impianto di riscaldamento è composto da caloriferi in ghisa, il raffrescamento avviene a mezzo di mono-split posto nell'ammezzato della scala; l'impianto elettrico di illuminazione è costituito da plafoniere a soffitto con lampade al neon.

Il locale tecnico ospitante i trasformatori elettrici per la distribuzione della corrente elettrica dell'azienda è conformato in pianta quadrata a tutt'altezza (m.

8,00) in muratura di calcestruzzo intonacato e copertura piana gettata in calcestruzzo

- **Superfici lorde:** laboratorio sub.4= 529,80 m² + cantina 16,32 m² + fabbricato uffici sub.4= 130,00 m² + balcone = 92,00 m² + autorimessa sub. 5= 30,00 m² + cabina centrale elettrica = 6,80 m².

DATI CATASTALI

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di VERUNO

- **Catasto Fabbricati:**
- **Foglio 5, particella 44, subalterno 4.**
- Via Roma n. ~~40~~ 7, piano T, categoria C/6, classe 2-Superficie Catastale: 19 m² - Superficie Catastale Totale: 29 m² R.c. €. 46,12
- **Foglio 5, particella 44, subalterno 5.**
- Via Roma n. ~~40~~ 7, piano T-1, categoria A/4, classe 2- Vani 4,5 R.c. €. 158,04
- **Foglio 5, particella 44, subalterno 6.**
- Via Roma n. ~~40~~ 7, piano T-1, categoria C/2, classe 2-Superficie Catastale: 715 m² - Superficie Catastale Totale: 1020 m² R.c. €. 1.218,58
- Intestazione:

2/3

propr.

1/3.

- **Catasto Fabbricati:**
- **Foglio 5, particella 39, subalterno 4.**
- Via Roma n. ~~40~~ 7, piano T-1-S-1, categoria D/1, R.c. €. 2.081,84
- **Foglio 5, particella 44, subalterno 5.**

- Via Roma n. 40 7, piano T, categoria C/6, classe 2-Superficie Catastale: 22 m² -
Superficie Catastale Totale: 30 m² R.c. €. 53,40
- Intestazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta in parte difforme per un'imprecisione planimetrica del corpo cantina e autorimessa del mappale 39, che risulterebbe collocata ad di fuori del mappale di pertinenza e che l'elaborato planimetrico rappresentante il fabbricato "UFFICI", il corpo scala non è allineato tra le planimetrie del piano terra e primo.

Nella planimetria rappresentante il subalterno 6 del mappale 44, la zona dei wc non è rappresentata correttamente.

Per la regolarizzazione delle pratiche catastali presenterò successivamente , se mi verrà richiesto, il preventivo per l'onorario concernente.

COERENZE GENERALI

L'unità immobiliare così ricomposta è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a nord : particella 645 e 37 edificio di culto religioso; a est: via Roma, particella 466 e 46 ; a sud: particella 46 e via Matteotti; ad ovest : particella 42.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FRAZIONAMENTO DEL BENE

Dopo attenta valutazione, dovendo scegliere tra la vendita accorpata in un unico lotto oppure la vendita in più lotti a mio parere la soluzione più conveniente è certamente l'accorpamento anziché la divisione dei quattro corpi di fabbrica per due motivi principali;

1°): essenzialmente perché hanno in comunione accessi, servizi ed impianti che sono difficilmente separabili se non a scapito di costosi interventi;

2°): perché lo strumento urbanistico classifica l'area sulla quale sorgono gli immobili come "AREE E IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE ART. 25 BIS); questo significa che la suddivisione oltre che molto onerosa andrebbe a discapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile determinerebbe una perdita di superficie utile che non sarebbe altrimenti convertibile con destinazioni diverse da quella produttiva, di conseguenza dovrebbe essere mantenuta in essere la destinazione produttiva ma questo, lo si sa che nell'economia aziendale la disponibilità di spazio è di vitale importanza per un'azienda ed il semplice collocamento di una macchina operatrice, al giorno d'oggi comporta scelte locative irrinunciabili. Di conseguenza anche le parti comuni scoperte da ridistribuire determinerebbero scelte complicate per le servitù di passaggi, tutto questo andrebbe ad incidere negativamente sul valore complessivo.

Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile in un unico lotto.



STATO LOCATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allo stato l'azienda non ha in essere contratti d'affitto, risulta libera nella disponibilità della procedura fallimentare.

VALUTAZIONE SPESE PER RIPRISTINI ABUSI NON SANABILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito indico le spese presunte per il pristino in stato ante abuso delle opere precedentemente descritte identificabili come abusi non sanabili in quanto opere realizzate senza titolo ed in contrasto con le norme edilizio-urbanistiche del Comune di Veruno:

- 1- demolizione della tettoia aperta in struttura metallica e copertura in lamiera grecata situata a ridosso del muro di cinta del Comune di Veruno (mapp. 42), compreso smaltimento: operai + utensili + ponteggi mobili + trasporto con automezzi, a corpo €. 1.500,00
- 2- demolizione della tettoia pensilina posta a copertura dello spazio tra il capannone sub.6 e il fabbricato residenziale sub.6 del mapp. 44, :
 - rimozione copertura della tettoia in onduline trasparenti
compreso conferimento in discarica di rifiuto speciale: $175 \text{ m}^2 \times 22,00 \text{ €/m}^2 = \text{€. 3.850,00}$
 - rimozione smantellamento della struttura metallica con
discesa a terra del materiale, carico e allontanamento
del materiale: $175 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \text{€. 7.000,00}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3- demolizione parziale della tettoia realizzata nella parte Ovest a ridosso del capannone, autorizzata per 145 m² e realizzata per 269 m²; demolizione della tettoia per 124 m² :

- rimozione copertura della tettoia in onduline trasparenti e

lastre in eternit compreso conferimento in discarica di rifiuto speciale:

$$124 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = \text{€. 3.472,00}$$

- rimozione smantellamento della struttura metallica con

discesa a terra del materiale, carico e allontanamento

$$\text{del materiale: } 124 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \text{€. 4.960,00}$$

4- demolizione della tettoia pensilina posta a copertura dello spazio tra il laboratorio sub.4 del mapp. 39 e il fabbricato residenziale

sub.6 del mapp. 44, :

- rimozione copertura della tettoia in onduline trasparenti

compreso conferimento in discarica di rifiuto speciale: 180 m² x 22,00 €/m² = €. 3.960,00

- rimozione smantellamento della struttura metallica con

discesa a terra del materiale, carico e allontanamento

$$\text{del materiale: } 180 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = \text{€. 7.200,00}$$

5- demolizione della struttura avancorpo realizzato in struttura muraria e profilati in ferro con portone scorrevole in ferro, posizionato al piano terra del sub. 4 del mapp. 39 :

• smantellamento delle parti metalliche (portone, finestre e parti strutturali), carico e allontanamento del

materiale: **a corpo €. 1.200,00**

• rimozione della copertura e delle parti in muratura

compreso le parti elettriche ed idrauliche: **a corpo €. 5.000,00**

• ricostruzione della muratura di tamponamento

nel vano demolito e ripristino dei serramenti asportati

e della pavimentazione esterna: **a corpo €. 3.000,00**

VALORE IMMOBILE

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative, tenuto conto dei valori indicati dall'OMI (2° semestre 2017), nonché dei valori di mercato correnti sulla piazza del Comune di VERUNO e dal momento di difficoltà contingente nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE <i>mapp. 44 sub.6-5-4</i>	MQ	€/mq	IMPORTO €
Capannone attività produttiva, laboratorio e magazzino	1.081,10	280,00	302.708,00
Tettoia	145,00	90,00	13.050,00
Fabbricato abitativo	87,80	200,00	17.560,00
Pertinenze: cantine ripostigli e balcone	217,95	100,00	21.795,00
Autorimessa	31,05	100,00	3.105,00
Terreno pertinenziale con volumetria e superficie coperta satura si considera già compreso nel valore stimato per gli edifici			
VALORE PERIZIATO			358.218,00
Spese per le demolizioni dei manufatti realizzati senza titolo abilitativo, punti 1-, 2-, 3-.			-20.782,00
Diminuzione valore 20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto			-71.643,00
VALORE LOTTO fabbricati mapp. 44, sub. 4-5-6			265.793,00
VALORE DI COMPETENZA DEL FALLIMENTO PER QUOTA DI 2/3			177.195,00
DESCRIZIONE <i>mapp. 39 sub.4-5</i>	MQ	€/mq	IMPORTO €
Laboratorio Produttivo su due piani	529,80	250,00	132.450,00
Locali pertinenziali: cantine	16,32	90,00	1.469,00
Palazzina Uffici compreso balconi al 50%	134,50	500,00	67.250,00
Cabina Elettrica di proprietà		a corpo	15.000,00
Autorimessa	30,00	90,00	2.700,00
Terreno pertinenziale con volumetria e superficie coperta satura si considera già compreso nel valore stimato per gli edifici			
VALORE PERIZIATO			218.869,00
Spese per le demolizioni dei manufatti realizzati senza titolo abilitativo, punti 4- e 5-.			-20.360,00
Diminuzione valore 20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto			-43.773,00
VALORE LOTTO fabbricati mapp. 39, sub. 4-5			154.736,00
VALORE DI COMPETENZA DEL FALLIMENTO PER QUOTA DI 4/6			103.157,00

Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N. 1, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 420.000,00 (Euro quattrocentoventimila/00)

Il valore complessivo pro quota a favore della procedura ammonta, arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 280.000,00 (Euro duecentottantamila/00) .

LOTTO N. 2
DESCRIZIONE IMMOBILE CESPITE " A " VILLA CON BOX E GIARDINO

Diritto di piena proprietà per la quota intera su immobili ubicati nel Comune di VERUNO, Via Giacomo Leopardi n.2:

- abitazione in villa ; cat. A/2 di 7,5 vani;
- autorimessa; cat. C/6 di 19 m²;

Il complesso immobiliare di cui il presente cespite è stato realizzato alla fine degli anni '80 : con rilascio della "CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO" N.290 in data 7/4/1989.

La villa è disposta su un unico piano abitabile con sottostante piano interrato con autorimessa cantina, lavanderia; la villa si presenta di aspetto gradevole caratterizzata da una struttura verticale in muratura di laterizio semipieno e pilastri in c.a. con solai piani in laterocemento, il tetto in struttura lignea a vista nelle gronde, ha copertura di tegole di cemento colorate, le canalerie sono in rame; le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo di color bianco, i serramenti sono in legno con persiane ad alette in legno verniciato; internamente i tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati, intonacati con malta e finitura 'al civile' come pure i soffitti laterocementizi. La villa è stata edificata su un terreno pertinenziale di 1260 m² che la contorna sui quattro lati, la recinzione è presente solo sui lati sud ed est del lotto in quanto gli altri lati (Ovest e Nord) sono liberi per il fatto che confina con i terreni della madre che abita nella villetta più a nord, il giardino con prato verde ha piante di essenze varie : aceri, sempreverdi, piante da frutto e viti.

L'accesso carraio da e per la via G. Leopardi e posizionato a cavaliere tra le proprietà dei mappali 410 e 325 ed è quindi in comunione tra di esse, il cancelletto

pedonale è posto nel rientro di sosta del passo carraio sulla via Leopardi.

La villa in pianta misura circa 148,74 m²; (11,10 x 13,40)

L'appartamento al piano terra è così composto: ingresso posto sotto il portico che dà sul giardino, soggiorno, cucina e bagno, la cucina ha porta balcone che si apre al portico prima descritto; Il reparto notte ha ingresso da porta comunicante con il soggiorno, il piano notte è posto ad un livello rialzato rispetto alla zona giorno e si compone di 3 camere da letto ed un bagno tutte disimpegnate da un corridoio cieco.

Da scala interna con arrivo nel soggiorno, si scende nel piano interrato dove si trovano: il box auto, un corridoio disimpegno con un bagno, una cantina, una lavanderia ed il locale caldaia.

Esternamente, a lato della porta d'ingresso del box auto, in progetto è rappresentata una scala che conduce al piano terra in giardino; tale scala non è stata realizzata di conseguenza valuterò a carico della procedura il costo per la regolarizzazione edilizia come abuso minore e la regolarizzazione catastale.

Gli impianti di dotazione dell'appartamento comprendono: caldaia a metano posta in C.T. per la produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa verniciati e termostato; la caldaia benché funzionante è decisamente datata e non più in produzione, è da prendere in seria considerazione la sua sostituzione. In soggiorno è installato un caminetto a legna.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sotto traccia e frutti un bachelite colorata, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; condizioni sufficienti.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente di-

screte.

Gli infissi sono in discrete condizioni manutentive; i serramenti esterni sono in legno trattati con impregnante e vernice trasparente protettiva, hanno vetro doppio, e sono oscurati con persiane in legno ad alette fisse, il portoncino d'ingresso al piano terra è in legno massello con serratura di sicurezza Yale, le porte interne sono in legno tamburato laccate.

I pavimenti sono:

- al piano terra nella zona giorno, in piastrelle in ceramica (bagno, cucina, nella soggiorno); in parquet a listoncini di legno Iroko verniciato lucido ed incollato per tutta la zona notte ad eccezione per il bagno che ha piastrelle in ceramica colorate;
- nel piano cantinato, in piastrelle di ceramica; condizioni sufficienti.

I servizi igienici hanno rivestimento con piastrelle in ceramica con inserti colorati, il rivestimento in cucina, sopra il piano attrezzato è realizzato in marmo lucido.

Complessivamente l'unità immobiliare risulta comunque di gradevole aspetto, ben distribuita nei locali che la compongono, comodamente fruibile e abitabile: Le sue condizioni di manutenzione sono buone tenuto conto dell'epoca di costruzione e dal fatto che non sono mai stati effettuati interventi manutentivi significati.

Si riscontra un avvallamento nel marciapiede perimetrale in corrispondenza del portico del soggiorno di sud/ovest, dovuto presumibilmente alla rottura della canalizzazione di raccolta dell'acqua piovana, lo si deduce dal fatto che il cedimento è in prossimità del pozzetto pluviale, anche nel locale lavanderia si nota il distaccamento delle piastrelle del rivestimento, la causa è da rimandare alle probabili infiltrazione d'acqua percolante dal terreno che s'infiltra al di sotto della

guaina; anche per questo caso si suggerisce di intervenire per evitare un degrado e ammaloramento della struttura; l'intervento per il ripristino delle due infiltrazioni lo si stima in circa 8.000,00 €.

Anche nel bagno della zona giorno, nella parete del disimpegno si rileva una perdita proveniente dall'impianto idrico della doccia dovuto presumibilmente da rotture dei tubi in rame, si dovrà intervenire con la ricerca del danno e conseguentemente ripristinare lo stato delle cose; l'intervento per la ricerca della perdita e per il ripristino delle tubazioni lo si stima in circa 3.000,00 €.

Superfici in m²:

Piano terra: appartamento=127,44 m² + portici=10,65 m² + balcone=1,50 m²;

Piano interrato: box auto=23,48 m² + cantina lavanderia c.t. e bagno=43,52 m²

DATI CATASTALI

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di VERUNO

• **Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 1, particella 410, sub. 2.**
- Via G. Leopardi n.2, piano S1-T-1-, categoria A/2, Vani 7,5 Superficie Catastale: 183 m² Totale escluse aree scoperte: 171 m² R.c. €. 658,48
- **Foglio 1, particella 410 sub. 3.**
- Via G. Leopardi n.2, piano S1, categoria C/6, Superficie Catastale: 19 m² - R.c. €. 53,97
- Intestazione:

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si evidenzia la rappresentazione della scala esterna, lato ovest, non esistente.



COERENZE GENERALI

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, ad ovest e a nord : particella 325; a est: via San Giuseppe; a sud: via Giacomo Leopardi.

FRAZIONAMENTO DEL BENE

Alla data del fallimento l'unità immobiliare per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento e le parti comuni che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivamente valutato, nonché per l'elevato costo della separazione degli impianti : termico idraulico ed elettrico . Per le prima descritte motivazioni, ritenendo vendibile l'immobile in un unico lotto.

STATO LOCATIVO

Attualmente, l'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario



CONSISTENZA



L'alloggio (villa), ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di NOVARA (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%), balconi, cantine e soffitte conteggiati al 50%, l'area scoperta di uso esclusiva adibita a giardino verrà conteggiata come di seguito descritto.

Il bene immobile nel suo complesso lo reputo non divisibile in natura.

VALORE

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio - amministrative, e dal momento di difficoltà contingente che nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso l'ha stimata come di seguito riportato:

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Appartamento	127,44	100%	127,44	900,00	114.696,00
Terrazzi, balconi, locali di servizio e tavernette	55,67	50%	27,83	900,00	25.051,50
Autorimesse	23,48	50%	11,74	900,00	10.566,00
Aree scoperte di uso esclusivo	1260		1260	30,00	37.800,00
IMPORTO TOTALE					188.113,50
Spese da scomputare per i lavori di ripristino dovuti dalle infiltrazioni delle perdite d'acqua nel bagno					-11.000,00
VALORE NETTO LOTTO N. 2					177.113,50

Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 1/1 dell'intero, riferito al LOTTO N. 2, = 177.113,50 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno € 177.000,00 (Euro centosettantasettemila/00).



LOTTO N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TERRENO AGRICOLO SOGGETTO DI ESPROPRIO DA PARTE
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI VERUNO**

Diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 di unico appezzamento di terreno allibrato nel Catasto dei terreni del Comune di Veruno alla particella n. 156 del Foglio n. 6 di Veruno.

Il suddetto terreno è situato nella zona adiacente all'area cimiteriale del Comune di Veruno, risulta pianeggiante di forma regolare e privo di ristagni d'acqua; attualmente risulta libero con destinazione a prato di classe 2 .

L'area risulta 'aperta', sulla restante campagna; non è delimitata da recinzioni di alcun tipo ed è sottoposta a vincolo inedificabile per distanza cimiteriale.

COERENZE GENERALI

L'area di terreno agricolo, di cui il mappale 156 del foglio n. 6 di VERUNO; è di piena proprietà per 2/3 di:

l'appezzamento è posto alle seguenti coerenze: riferimenti alla mappa terreni, a corpo ed in senso orario partendo da Nord: mapp. 150 ; ad Est: mapp. 157; a Ovest Via cimiteriale; ad Ovest: ragioni di area Comunale cimiteriale,, mapp. 154 e 151.

La rappresentazione catastale della mappa terreni corrisponde allo stato attuale.

DATI CATASTALI

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune di VERUNO



4.1 Catasto Terreni:

F. 6, particella 156, Prato cl. 2, are 16.10 - R.d. 7,07 R.a. 7,07 terreno agricolo in fascia di rispetto.

Intestazione:



STATO LOCATIVO

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

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Sulla scorta dagli atti, delle visure, dell'estratto di mappa catastale e di quanto verificato in loco, elenco di seguito la consistenza dell'immobile in oggetto:

Terreni - (Terreno agricolo con destinazione urbanistica "AREE AGRICOLE ESTERNE E AREE BOSCADE") :

Foglio n.6-particella n. 156 :=ettari 0, are 16, centiare 10 = mq.1.610

COMPETENZA DELLA PROCEDURA E QUOTA

Alla data di fallimento l'unità immobiliare consistente in un unico appezzamento di terreno agricolo, distinto in Catasto Terreni foglio n. 6 particella 156 , risulta **di piena proprietà per 2/3**



Conseguentemente a ciò il sottoscritto Perito procederà alla valutazione e stima dell'intero del suo valore e attribuendolo per 2/3 nella disponibilità della massa dei creditori del fallimento R.G. 18/2018.

VALORE IMMOBILIARE

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 risorse agricole per cui i suddetti terreni sono predisposti, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. mq	VALORE €/mq	IMPORTO €
Terreni "AREE AGRICOLE "	1610	1,53	2.463,30
TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 3			2.463,30

Pertanto il valore di proprietà in capo al fallimento per 2/3 dell'intero, riferito al - LOTTO N.3 $(2.463,30 \times 2/3) = 1.642,20$ e viene arrotondato per eccesso a € 1.650,00 (Euro milleseicentocinquanta/00).

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
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**
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

di 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 a

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 ; A
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

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
di 7 appezzamenti di terreno iscritti nel Catasto dei terreni
del Comune di Veruno:

appezzamento A¹⁻²⁻³) 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:

Ci

F

r

STATO LOCATIVO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 2/3 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	1,25	3.362,50	448,33
	Seminativo	11 325	580		725,00	24,17
TOTALI					69.157,77	26.552,18

Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N. 4, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)
Il valore complessivo pro quota a favore della procedura ammonta, arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 26.500,00 (Euro ventiseimilacinquecento/00).

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

LOTTO	COMUNE IMMOBILE	VIA	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	264.962,25	66.000,00

TITOLARITÀ E CRONISTORIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

PROVENIENZE:

1)

per i beni di proprietà

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 (C

.....).
.....).

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-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

fabbricato in Veruno 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 (Veruno il foglio 1 particella 410).

Successione in morte di l')
sulta 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

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.

per 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 (co

hanno venduto terreni in Veruno di cui al foglio 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 (C

terreni in Veruno di cui al foglio 4 particelle 187, 224, 225, 227 e 230).

Ad

deceduta il 16 gennaio 1998 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 i

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 (

..... a quota di un mezzo del fabbricato in Veruno di cui al foglio 5 particella 39 e l'intera proprietà del terreno di cui al foglio 4 particella 10).

Successione in morte

me 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

(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.

A per titoli anteriore al ventennio.



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, 31/10/2018

geom. Ezio Roncaglione



Allegati:

- 1) Allegato fotografico ;
- 2) Relazione Notarile ;
- 3) Trascrizioni e Iscrizioni ;
- 4) Pratiche edilizie;
- 5) Estratto di mappa ;
- 6) Visure catastali;
- 7) Planimetrie immobili.
- 8) P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it