



TRIBUNALE DI VERBANIA



Giudice Delegato Dott. Claudio Michelucci



PROCEDURA FALLIMENTARE n. RGF 5/2021:



Fallimento "NADIA RUBINETTERIE DI x & C. S.A.S. (CF: 01889590038) con sede



**legale in Pella Via Per Boletto n.21, nonché del socio accomandatario x (CF: xx
dichiarato dal Tribunale di**

Verbania con sentenza n.5/2021



CURATORE DEL FALLIMENTO: AVV. FRANCESCA CALDI



PERITO ESTIMATORE:

GEOM. MASSIMO DERIU

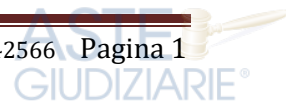
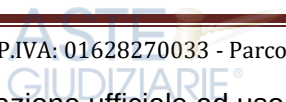
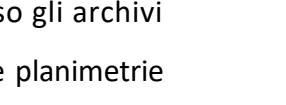




Il sottoscritto Geom. Massimo Deriu, iscritto al Collegio della Provincia di Verbania al n. 362, con studio ad Omegna in Via San Fermo n. 40, è stato incaricato dal Dott. Claudio Michelucci "di stimare i beni immobili pervenuti all'attivo della procedura, come descritti in istanza, e di provvedere a tutti gli accertamenti ed incumbenti amministrativi funzionali alla redazione del programma di liquidazione e alla vendita dei beni stessi, ivi compresa la redazione della relazione ventennale".



Esaminata la documentazione del procedimento il sottoscritto ha recuperato presso gli archivi notarili tutti gli atti di provenienza, presso l'Agenzia del Territorio ha richiesto le planimetrie degli immobili, le mappe catastali, ha eseguito le visure attuali e storiche, i certificati speciali e storici degli immobili, ha redatto le certificazioni energetiche occorrenti, ha richiesto ai Comuni i Certificati di Destinazione Urbanistica, le autorizzazioni comunali per la conformità



urbanistica. Esaminando gli atti di provenienza, le successioni, le ispezioni ipotecarie e verificando i vari passaggi di proprietà, il sottoscritto ha potuto recuperare altri immobili di proprietà della fallita ed in particolare a San Maurizio D'Opaglio, individuati a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 760, 145, 1019, 761, 173 e a Catasto Urbano al foglio 1 mapp. 393 graffato al 570, e al Comune di Pella l'immobile individuato al foglio 4 mappale 1549. Ha inoltre soppresso l'immobile individuato al foglio 4 mapp. 1260 di Pella poichè già fuso col mapp. 249 nel 1990. Ha provveduto a far correggere la mappa catastale di Crodo poichè il numero di mappa 906 era posizionato sul mappale 908 e quest'ultimo sul mappale 906.

Le ispezioni in Conservatoria risultano aggiornate al 31-01-2023.

Il fallito dai certificati del Comune di appartenenza è residente a Pella in Via Per Boletto n. 18 e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta coniugato in regime di separazione dei beni (atto del 09-10-1990 del notaio Giovanni Deciani).

Con atto Rep. 127929/13470 Racc. in data 27-09-2000 a Borgomanero nello studio del notaio Domenico Polito, reg. a Borgomanero il 23-09-2000 al n. 793, trascritto a Novara il 09-10-200 ai numeri gen. 14549/9528 part., è stato costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C. per far fronte ai bisogni della famiglia dei coniugi x x

, destinando a tale scopo gli immobili siti a Pella e distinti a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 574, casa di civile abitazione e terreno distinto a C.T. al Foglio 4 mapp. 575 (detti beni sono quindi da considerare estranei alla procedura fallimentare).

I beni immobili sono ubicati nelle Province di Novara, Verbania e Ferrara.

I beni in Provincia di Novara intestati a x sono:

1. Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio 2 mapp. 884 di mq 550, qualità prato, classe 3, partita 855, reddito dominicale euro 0,85 e reddito agrario euro 1,28. Coerenze a corpo: foglio 2 mapp. 883,965,885 e del foglio 5 mapp. 28 e 26. La proprietà risulta in capo al fallito per 1/9.

Atto di provenienza

Successione in morte di x e deceduta a San x presentata presso l'Ufficio del Registro di

Borgomanero in data 03-04-1987 al numero 26 bis Volume 513, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 03-11-1987 ai n.n. generale 11846 particolare 8704.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in E2-aree a pascolo permanente-art.3.4.2.

Vincolo idrogeologico Art. 4.1.1

Precisazioni

Non risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità. Il terreno in oggetto è un terreno intercluso. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

euro 1 x mq 550=euro 550 : 1/9 = euro 61,11

2. Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio al foglio 5 mapp. 229 di mq 6.970, qualità bosco ceduo di classe 2, partita 855, reddito dominicale euro 3,60 e reddito agrario euro 1,08.

Coerenze a corpo: foglio 5 Rlvo S.Antonio, mapp.669, del foglio 1 mapp. 158 e 153.

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/9.

Atto di provenienza

Successione in morte di x e deceduta a San x

in data x presentata presso l'Ufficio del Registro di

Borgomanero in data 03-04-1987 al numero 26 bis Volume 513, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 03-11-1987 ai n.n. generale 11846 particolare 8704.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in E2-aree a pascolo permanente-art.3.4.2.

Vincolo idrogeologico Art. 4.1.1

Precisazioni

Non risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità. Il terreno in oggetto è un terreno intercluso. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 6970= euro 6970 : 1/9 = euro 774,40

3. Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 114 di mq 2.290, qualità bosco ceduo di classe 3, partita 850, reddito dominicale euro 1,18 e reddito agrario

euro0,12.

Coerenze a corpo: Rivo S. Antonio, map. 115, 125, 113, 176 e 96.

La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;

Atto di provenienza

-Successione in morte di e deceduto a

, presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di e

deceduto a presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare

7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in E2-aree a pascolo permanente-art.3.4.2.

Vincolo idrogeologico Art. 4.1.1

Precisazioni

Il terreno in oggetto è un terreno intercluso. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 2290= euro 2290 : 2/27 = euro 169,62

4. Terreno a Pogno identificato Catasto Terreni al foglio 2 mapp. 427 di mq 2.830, qualità bosco ceduo di classe 2, partita 850, reddito dominicale euro 1,46 e reddito agrario euro 0,44.

Coerenze a corpo: mapp. 428,487,485,933.

La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;

Atto di provenienza

-Successione in morte di deceduto a

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di
, presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 e particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in E2-aree a pascolo permanente-art.3.4.2.
Vincolo idrogeologico Art. 4.1.1

Precisazioni

Sulla mappa è presente un sentiero pedonale che arriva al terreno in oggetto. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 2830 = euro 2830 : 2/27 = euro 209,62

5. Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio 5 mapp. 194 di mq 880 con qualità prato arborato di classe 1, partita 850, reddito dominicale euro 3,41 e reddito agrario euro 3,86.

Coerenze a corpo: strada comunale, mapp. 127, 128, 654, 195.

La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in E2-aree a pascolo permanente-art.3.4.2.
Vincolo idrogeologico Art. 4.1.1

Precisazioni

L'accesso al terreno avviene da strada comunale. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 6.

Euro 6 x mq 880 = euro 5.280 : 27 x 2 = euro 391,11

6. Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio 5 mapp. 654 di mq 490 con qualità bosco ceduo di classe 2, partita 850, reddito dominicale euro 0,25 e reddito agrario euro 0,08.

Coerenze a corpo: roggia, mapp. 655, 194, 130.

La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in E2-aree a pascolo permanente-art.3.4.2. Vincolo idrogeologico Art. 4.1.1

Precisazioni

L'accesso al terreno avviene dal mappale 194 (stessa proprietà). Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 3.

Euro 3 x mq 490 = euro 1.470 : 27 x 2 = euro 108,88

7. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 145, bosco ceduo, classe 2, mq 3.095, reddito dominicale euro 1,60, reddito agrario euro 0,48.

Coerenze a corpo: strada vicinale campello, mapp.760;

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;

Atto di provenienza

-Successione in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole"

Art. 48 delle NTA, idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA, vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004 art. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio art. 142 comma1 lett.g, vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89. L'area ricade in parte nella fascia di rispetto delle opere di presa acquedotto.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada vicinale. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1,5.

Euro 1,5 x mq 3095= euro 4.642,50 : 27 = euro 171,94

8. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 760, bosco ceduo, classe 2, mq 3.095, reddito dominicale euro 1,60, reddito agrario euro 0,48.
Coerenze a corpo: strada vicinale campello, mapp.145, strada vicinale campello e mapp.146;

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;

Atto di provenienza

-Successione in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole"

Art. 48 delle NTA, idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA, vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004 art. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio art. 142 comma1 lett.g, vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89. L'area ricade in parte nella fascia di rispetto delle opere di presa acquedotto.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada vicinale. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1,5.

Euro 1,5 x mq 3095= euro 4.642,50 : 27 = euro 171,94

9. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 1019, bosco ceduo, classe 3, mq 1.836, reddito dominicale euro 0,95, reddito agrario euro 0,09.

Coerenze a corpo: Strada Vicinale Campello, mapp. 151, 152, strada, 1020, strada e mapp.761;

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;

Atto di provenienza

-Successione in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole" Art. 48 delle NTA, art. 40 delle NTA-norme per le aree per servizi tecnologici-F-acquedotto, idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA, vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004 art. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio art. 142 comma1 lett.g, vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89. L'area ricade in parte nella fascia di rispetto delle opere di presa acquedotto.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada vicinale. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 1836= euro 1836 : 1/27 = euro 68

10. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 761, bosco ceduo, classe 3, mq 1.960, reddito dominicale euro 1,01, reddito agrario euro 0,10.

Coerenze a corpo: Strada Vicinale Campello, 1019, strada, mapp.155 e 154;

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;

Atto di provenienza

-Successione in morte d

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in

presentata presso Ufficio del Registro di Verbania in

data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole" Art. 48 delle NTA, idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA, vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004 art. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio art. 142

comma1 lett.g, vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89. L'area ricade in parte nella fascia di rispetto delle opere di presa acquedotto.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada vicinale. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 1960= euro 1960 : 1/27 = euro 72,59

11. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 175, seminativo, classe 1, mq 350, reddito dominicale euro 1,54, reddito agrario euro 1,90.

Coerenze a corpo: mapp. 176, 238, 237 e 174;

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/9 dell'intero (quota errata in visura catastale 2/27 e quota errata nella dichiarazione di successione);

NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL SIG. E' STATA INDICATA ERRONEAMENTE LA QUOTA DI PROPRIETA' DI UN 1/3 ANZICHE' QUELLA DI 1/2. INFATTI IL SIG. CON ATTO NOTAIO MARILENA CARONE DEL 20/01/1986 REPERTORIO N. 18560 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NOVARA IN DATA 05/02/1986 AI N.N. 1381/1156 ACQUISTAVA LA QUOTA DI 1/6 DALLA SORELLA DIVENTANDO COSI' PROPRIETARIO DELLA QUOTA TOTALE DI 1/2 (VEDI ATTO ALLEGATO): con questo atto i signori diventavano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Pertanto sia

-la quota riportata nella dichiarazione di successione del Sig.

presentata all'Ufficio del Registro di Verbania in data 05/06/1992 n. 28 vol.

545, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Novara in data 05/02/1986 ai n.n. 1381/1156;

-la quota riportata nella divisione giudiziale Tribunale di Novara in data 14/01/2011 repertorio n. 16663, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Novara in data 16/09/2011 ai n.n. 14748/9443;

SONO ERRATE E NON SI RIFERISCONO alla Sig.ra .

Per migliore chiarezza si allegano le note degli atti sopra citati.

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole"

Art. 48 delle NTA, idoneità geologico-urbanistica di classe IIIB, vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89.

Precisazioni

Il terreno in oggetto è un terreno intercluso. Il terreno risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 350 = euro 350 : 1/9 = euro 38,88

12. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.63 di mq 1.090 con qualità bosco ceduo di classe 2, reddito dominicale euro 0,56 e reddito agrario euro 0,17.

Coerenze a corpo: Strada Vicinale Campello, strada e mapp.64;

La proprietà, a seguito della mancata trascrizione di risultava in capo al fallito

per 6/162. La quota corretta in capo al fallito come compare anche sulla visura catastale dopo le opportune correzioni è 37/10000

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in

presentata presso Ufficio del Registro di Verbania in

data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di

Borgomanero in data 03/04/1987 al Numero 26 bis Volume 513.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole", idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada. Il terreno risulta libero.

Segnalazione

Non risultava ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte di (errore imputabile all'Agenzia delle Entrate). Il sottoscritto ha inviato all'ufficio del registro di Novara la richiesta di rettifica della trascrizione della successione di n. 26-001 vol 513 del 03-04-1987 e l'ufficio in data 22-09-22 ha provveduto alla sua trascrizione ai n.14805/10927.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1,5.

Euro 1,5 x mq 1090= euro 1635 : 10000 x 37 = euro 6,04

13. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.128 di mq 2.340 con qualità bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 1,21 e reddito agrario euro 0,12.

Coerenze a corpo: strada vicinale, mapp.129, Rio Longa, map.127;

La proprietà, a seguito della mancata trascrizione di risultava in capo al fallito per 6/162. La quota corretta in capo al fallito come compare anche sulla visura catastale dopo le opportune correzioni è 37/10000

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di

Borgomanero in data 03/04/1987 al Numero 26 bis Volume 513.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole", idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada. Il terreno risulta libero.

Segnalazione

Non risultava ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte di (errore imputabile all'Agenzia delle Entrate). Il sottoscritto ha inviato all'ufficio del registro di Novara la richiesta di rettifica della trascrizione della successione di n. 26-001 vol 513 del 03-04-1987 e l'ufficio in data 22-09-22 ha provveduto alla sua trascrizione ai n.14805/10927.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 2340= euro 2340 x 37/10000 = euro 8,65

14. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.140 di mq 1.030 con qualità prato arborato di classe 3, reddito dominicale euro 1,86 e reddito agrario euro 2,39.

Coerenze a corpo: mapp. 136, 137, 138, 139, 142 e 141;

La proprietà, a seguito della mancata trascrizione di risultava in capo al fallito

per 6/162. La quota corretta in capo al fallito come compare anche sulla visura catastale

dopo le opportune correzioni è 37/10000

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data 30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Borgomanero in data 03/04/1987 Numero 26 bis Volume 513.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole", idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA.

Precisazioni

Il terreno in oggetto è un terreno intercluso. Il terreno risulta libero.

Segnalazione

Non risultava ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte di (errore imputabile all'Agenzia delle Entrate). Il sottoscritto ha inviato all'ufficio del registro di Novara la richiesta di rettifica della trascrizione della successione n. 26-001 vol 513 del 03-04-1987 e l'ufficio in data 22-09-22 ha provveduto alla sua trascrizione ai n.14805/10927.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 1030 = euro 1030 : 10000 x 37 = euro 3,81

15. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.141 di mq 980 con qualità bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 0,51 e reddito agrario

euro 0,05.

Coerenze a corpo: Rio Longa, mapp. 136, 140 e 143;

La proprietà, a seguito della mancata trascrizione di , risultava in capo al fallito per 6/162. La quota corretta in capo al fallito come compare anche sulla visura catastale dopo le opportune correzioni è 37/10000

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di

Borgomanero in data 03/04/1987 al Numero 26 bis Volume 513.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole", idoneità geologico-urbanistica di classe IIIA.

Precisazioni

Il terreno in oggetto è un terreno intercluso. Il terreno risulta libero.

Segnalazione

Non risultava ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte di (errore imputabile all'Agenzia delle Entrate). Il sottoscritto ha inviato all'ufficio del registro di Novara la richiesta di rettifica della trascrizione della successione di n. 26-001 vol 513 del 03-04-1987 e l'ufficio in data 22-09-22 ha provveduto alla sua trascrizione ai n.14805/10927.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 980= euro 980 : 10000 x 37 = euro 3,62

16. Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.167 di mq 1.650 con qualità bosco ceduo di classe 2, reddito dominicale euro 0,85 e reddito agrario euro 0,26.

Coerenze a corpo: strada vicinale, mapp. 168, 166, 195;

La proprietà, a seguito della mancata trascrizione di risultava in capo al fallito per 6/162. La quota corretta in capo al fallito come compare anche sulla visura catastale dopo le opportune correzioni è 37/10000

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data 30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Borgomanero in data 03/04/1987 al Numero 26 bis Volume 513.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in zona H "aree per attività produttive agricole", idoneità geologico-urbanistica in parte in classe IIB e in parte in classe IIIA. L'area ricade nella fascia di rispetto per opere di presa acquedotto.

Precisazioni

Il terreno ha accesso dalla strada vicinale. Il terreno risulta libero.

Segnalazione

Non risultava ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte di (errore imputabile all'Agenzia delle Entrate). Il sottoscritto ha inviato all'ufficio del registro di Novara la richiesta di rettifica della trascrizione della successione di

n. 26-001 vol 513 del 03-04-1987 e l'ufficio in data 22-09-22 ha provveduto alla sua trascrizione ai n.14805/10927.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore al mq di euro 1.

Euro 1 x mq 1650= euro 1650 : 10000 x 37 = euro 6,10

17. fabbricato a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp.393 graffato col map. 570, Via briallo snc, piano terra, 1 e 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 7,5 vani, totale mq 146, rendita euro 201,42. A Catasto Terreni l'immobile è individuato al foglio 1 mapp. 393, ente urbano, di mq 250. L'indirizzo corretto è Via A. Peretti n.3, fraz. Briallo.

L'immobile si sviluppa su tre piani. Il piano terra è composto da cortile, due vani, un ripostiglio ed una stalla (altezza interna mt 2,50); il piano primo è composto da tre locali, fienile e balcone (altezza interna mt 2,30); il piano secondo si compone di due locali e balcone. La superficie coperta è mq 120,46, il cortile misura mq 129,54.

Calcolo della superficie commerciale:

edificio al P.T. mq 120,46 (comprensivo di vano scala),

cortile al P.T. mq 129,54=(25mq x0,15coeff.)+(104,54mqx0,02coeff.)=mq 5,84 sup.comm.

edificio al P.1 mq 118,82(senza vano scala), balcone mq 18,17x0,30 = mq 5,61

edificio al P.2 mq 66,70 (senza vano scala), balcone mq 6,70x0,30 = mq 2,01

Totali commerciali mq 319,44.

Coerenze a corpo: via per boleto, mapp.1016, 399, 1070 e 1003;

La proprietà risulta in capo al fallito per 2/18. Il fabbricato non è locato.

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

Il fabbricato nel Piano Regolatore ricade nell'art. 42 delle NTA, Zona RA "Aree per Insediamenti Residenziali a carattere Storico Artistico Documentario" con destinazione d'uso 70% residenziale, servizi per l'istruzione, parcheggi pubblici, servizi di interesse comune; 30% attività direzionali, terziarie e commerciali al dettaglio, attività ricettive e ricreative, attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né moleste, aziende agricole esistenti, aree a verde e servizi di interesse generale. Interventi ammessi: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento. idoneità geologico-urbanistica di classe I.

Regolarità Catastale

Non è stato possibile accedere ai locali in quanto versa in pessime condizioni manutentive e l'accesso è impedito dalla vegetazione che cresce incontrollata. Il sottoscritto, per aver visionato esternamente il fabbricato, per la visione dei locali interni dalle finestre perimetrali può affermare che il fabbricato, tranne lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non ne alterano la rendita, corrisponde alla planimetria catastale presente agli atti.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967. La scheda catastale è del 1940. Il fabbricato è regolare e non vi sono abusi edilizi.

Particolarità costruttive

La costruzione è in pietra, il tetto è in legno con marsigliesi. Non sono presenti impianti.

Oneri condominiali

Non è inserito in contesto condominiale

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna un valore di euro 100 al mq

euro 100 x 319,44 = euro 31.944

quota in capo al fallito euro 31.944,00 x 2/18 = euro 3.549,33

18. fabbricato industriale a Pella distinto a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp.249 sub.6, zona censuaria 1, categoria D/1, Via Per Boletto n.20, piano S1-T-1, rendita euro 7.690,40.

Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: Foglio 4 Mapp.249, Ente Urbano di mq 2604.

Coerenze a corpo in mappa terreni: mapp.251, 252, 1236, 574, cortile comune sub.5, mapp.248, 242, 243, 245, 250.

La proprietà risulta in capo al fallito per 111/1000.

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 al Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 al Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

L'unità immobiliare nel PRGC ricade in Zona artigianale in parte in classe geologica I ed in parte in classe geologica IIIB. Nella destinazione geologica DDC del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica II ed in parte in classe geologica IIIB2. E' presente un vincolo ambientale.

Regolarità Edilizia

L'intero immobile è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-nulla osta esec.opere n.3/63 del 08-04-1963 per nuova costruz.di fabbr.industriale al piano terra e uso abitazione al piano primo. Abitabilità per abitazioni del 22-7-65;

-nulla osta per opera edilizie n.36/73 del 06-12-73 per ampliamento capannone e agibilità del 08-10-74;

-nulla osta per opera edilizie n.41/76 del 10-11-76 e variante n.40/77 del 13-10-77;

-costruzione per opera edilizie n.64/77 del 25-11-77 per recinzione;

Concessione per opere edilizie n.20/79 del 12-07-79 (variante alla licenza 41/76 del 10-11-76;

-concessione edilizia 22/79 del 29-11-79 per ampliamento laboratorio e autorizz. all'usabilità del 13-03-81;

- autorizzazione per pensilina sul lato est del laborat.esist. n.2667 del 07-11-82;
- concessione di costruzione n. 24/86 del 10-11-86 per ampliamento uffici esistenti;
- autorizzazione n.29/86 del 13-10-86 per pensilina in ferro;
- concessione di costruzione n.10/87 del 14-05-1987 e abitabilità del 30-05-89;
- concessione edilizia 4/89 del 14-04-1989 (variante alla c.e. 10/87);
- autorizzazione per formazione locale caldaia n.5/89 del 14-04-1989;
- concessione di costruzione n.6/89 del 23-08-1989;
- concessione in sanatoria n. 14/95 del 23-12-98 per tettoia;
- concessione in sanatoria n.16/95 del 23-12-98 per tettoia e servizio igienico.

Sono presenti opere abusive: vi sono opere interne al piano interrato sanabili; al piano primo la tettoia è abusiva ed andrà demolita; al piano interrato nel cortile, lato Nord, sono presenti una struttura in lamiera adibita a posto auto e una tettoia in ferro chiusa da pannelli in vetroresina che andranno demolite. Le spese di demolizione e di sanatoria ammontano a circa 25.000,00.

Precisazioni

- Nella presente vendita è compresa la quota del bene comune non censibile (cortile al P.1 e vano scala come da elaborato planimetrico) distinto a Catasto Fabbricati di Pella al foglio 4 mapp. 249 sub. 5, piano 1,2 e 3, Via Per Boletto n.20.
- Sono presenti servitù come da atto n.36.900 del notaio Armando Cioffi di Borgomanero in data 06-01-1974, trascritto a Novara ai n.1191/1051 in data 24-01-1974:
a favore del mapp. 575 del foglio 4 e a carico degli ex mapp. 1164 e 1165 (ora parte del mapp.249) si è convenuto che il fabbricato non potrà mai ospitare attività di fonderia, cromatura, stamperia metalli e in genere lavori nocivi. Si è dato atto che la proprietà residua del venditore (mapp.575) fruisce di scarico che immette in fognatura sita sulla proprietà venduta: ovviamente tale scarico permarrà, salvo l'onere del venditore di contribuire alla manutenzione. Si precisa che il confine tra le due proprietà corre a metà muro di confine stesso;
- A seguito di presentazione di modello 3SPC in data 20 febbraio 1990 con prot. n. 29254 i mappali 249 di are 16.10 (comprendente anche l'originario mappale 248/b-1092 di are 4.10), 1164 (ex 574/b) di are 2.20, 1165 (ex 574/c) di are 0.70, 244 di are

5.00, 1194 (ex 248/b) di are 4.10 e 1260 di are 0.44(ex 1194/c) sono stati accorpati nel mappale 249 di complessive are 26.04 (superficie reale);

- A seguito di presentazione di docfa n. NO0139130 del 25-05-2011 per le causali di AMPL, VSI, DIV, CDEST, VTOP venne soppresso il foglio 4 mapp. 249 sub. 4 costituendo i subalterni 5, 6, 7, 8. In data 30-03-2012 l'Agenzia del Territorio di Novara ha effettuato una verifica del subalterno 6 rettificando la rendita e accertando delle difformità tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi. In particolare sul lato a Nord-Est a confine col mappale 248 del C.T. è stata trovata una tettoia in ferro non accatastata di circa mq 40 (tettoia abusiva). Il sottoscritto non ha riaccatastato l'intero sub.6 per inserire la tettoia poichè avrebbe cambiato numero e lo stesso subalterno è già presente in asta per un'altra procedura esecutiva (RGE 100/2010 lotto 7 riunita a rge 54/2012;
- si segnala inoltre la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Giovanni Deciani in data 09-10-1990 Rep. 80810, trascritta a Novara ai n. 12802/9251 in data 09-11-1990 con la quale i signori lo concedono in locazione alla ditta " s.n.c." dalla data del trascrivendo atto e per la durata di 30 anni l'immobile in Pella identificato al NCEU al foglio 4 mapp.249 sub.4 e a C.T. al foglio 4 mapp. 249 di are 26.04 per un canone annuo di lire 10.000.000. In caso di mutamento per qualsiasi causa, della compagine sociale o della titolarità dei beni immobili, il canone varierà dalla data di tale evento e per la residua durata del contratto, ed è fin d'ora fissato in lire 30.000.000. Tale ultima somma verrà automaticamente rivalutata di anno in anno nella misura della variazione percentuale dell'indice ISTAT a partire da quella di stipulazione del trascrivendo atto fino a quella in cui l'evento dedotto si verificherà. Sarà quindi successivamente rivalutato di anno in anno in misura pari all'indice ISTAT. La società ha diritto di recedere dal contratto di affitto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi.

Si precisa che la proprietà ha dichiarato verbalmente che tale contratto non è più in essere e che l'immobile è libero da contratti di locazione.

Descrizione dell'Immobile;

Ad Alzo di Pella dalla Via Boleto n. 20, attraverso un cortile comune a più unità immobiliari (map.249 sub.5) si accede al subalterno 6. L'unità immobiliare, sviluppata

catastalmente su tre piani, è a destinazione industriale ed è formata da più ambienti costruiti dalla medesima proprietà in epoche diverse a partire dal 1963. È composta da: magazzino, cabina elettrica e cortile al piano seminterrato; tre locali a laboratorio, cinque wc, uno spogliatoio, tre magazzini, due disimpegni, un ufficio, una tettoia ed un cortile al piano terra; un laboratorio, quattro magazzini, un disimpegno, due wc, tre uffici, una tettoia al piano primo. L'edificio è costruito con pilastri in cemento armato, tamponature in laterocemento, finestre parte in alluminio e parte in metallo. Attualmente il fabbricato sul lato Sud si trova in pessime condizioni di manutenzione con infiltrazioni d'acqua ovunque che nei giorni piovosi forma grandi pozzanghere sul pavimento e nelle restanti zone si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Oltre a ciò i locali su tutti e tre i piani comunicano ed hanno tutti gli impianti, ormai non più funzionanti, con altro capannone di proprietà di altri estranei alla procedura fallimentare (mapp.251). Anche la viabilità interna è difficoltosa e l'accesso al piano seminterrato e terreno con i mezzi ora non può avvenire poichè su proprietà di terzi non oggetto di procedura fallimentare (f.4.mapp.248 sub.8, rampa).

La superficie sviluppata lorda di uffici, magazzini, disimp., wc, laboratori è di mq 1.407;

La superficie dell'area libera è di mq 668; la cabina elettrica e le tettoie è di mq 52.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dopo le opportune ricerche il sottoscritto, visto la forte flessione al ribasso del mercato immobiliare e la grande quantità di beni immobili disponibili, assegna un prezzo di vendita di euro 220 al mq.

$\text{mq } 1.407 \times \text{euro } 220 = \text{euro } 309.540,00$

$\text{mq } 581,54 \times \text{euro } 30 = \text{euro } 17.446,20$

$\text{mq } 52 \times \text{euro } 180 = \text{euro } 9.360,00$

totali euro 336.346,20

Quindi euro 336.346,20 – opere abusive (sanabili e non) euro 25.000=euro 311.346,20

Quota del fallito euro 311.346,20x 0,111=34.559,42

19. unità immobiliare a Pella distinta a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 249 sub. 7, Via per Boleto n.20, piano 3, rendita euro 171,98, zona censuaria 1, Cat.C/2, Classe 2, consistenza mq 111, superficie catastale totale mq 129. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: Foglio 4 mapp. 249, Ente Urbano di mq 2604.

Coerenze a corpo: map. 249 sub. 5 (vano scala), sub.8, vuoto su sub.5 (corte), vuoto su map. 251, vuoto su map. 249 sub. 6 e vuoto su sub.5 (corte).

La proprietà risulta in capo al fallito per 111/1000

Atto di provenienza

-Successione in morte di
presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data
30/07/1986 Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania
in data 12/09/1988 Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

L'unità immobiliare nel PRGC ricade in Zona artigianale in parte in classe geologica I ed in parte in classe geologica IIIB. Nella destinazione geologica DDC del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica II ed in parte in classe geologica IIIB2. E' presente un vincolo ambientale.

Regolarità Catastale

La scheda catastale corrisponde a quanto rilevato in loco.

Regolarità Edilizia

L'intero immobile è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-nulla osta esec.opere n.3/63 del 08-04-1963 per nuova costruz.di fabbr.industriale al piano terra e uso abitazione al piano primo. Abitabilità per abitazioni del 22-7-65;
-nulla osta per opera edilizie n.36/73 del 06-12-73 per ampliamento capannone e agibilità del 08-10-74;

-nulla osta per opera edilizie n.41/76 del 10-11-76 e variante n.40/77 del 13-10-77;

-costruzione per opera edilizie n.64/77 del 25-11-77 per recinzione;

Concessione per opere edilizie n.20/79 del 12-07-79 (variante alla licenza 41/76 del 10-11-76;

-concessione edilizia 22/79 del 29-11-79 per ampliamento laboratorio e

autorizz.all'usabilità del 13-03-81;

-autorizzazione per pensilina sul lato est del laborat.esist. n.2667 del 07-11-82;

-concessione di costruzione n. 24/86 del 10-11-86 per ampliamento uffici esistenti;

-autorizzazione n.29/86 del 13-10-86 per pensilina in ferro;

-concessione di costruzione n.10/87 del 14-05-1987 e abitabilità del 30-05-89;

-concessione edilizia 4/89 del 14-04-1989 (variante alla c.e. 10/87);

-autorizzazione per formazione locale caldaia n.5/89 del 14-04-1989;

-concessione di costruzione n.6/89 del 23-08-1989;

-concessione in sanatoria n. 14/95 del 23-12-98 per tettoia;

-concessione in sanatoria n.16/95 del 23-12-98 per tettoia e servizio igienico.

Precisazioni

- Nella presente vendita è compresa la quota del bene comune non censibile (cortile al p.1 e scala come da elaborato planimetrico) distinto a Catasto Fabbricati di Pella al foglio 4 mapp. 249 sub. 5, piano 1,2 e 3, Via Per Boletto n.20;

- A seguito di presentazione di modello 3SPC in data 20 febbraio 1990 con prot. n. 29254 i mappali 249 di are 16.10 (comprendente anche l'originario mappale 248/b-1092 di are 4.10), 1164 (ex 574/b) di are 2.20, 1165 (ex 574/c) di are 0.70, 244 di are 5.00, 1194 (ex 248/b) di are 4.10 e 1260 di are 0.44(ex 1194/c) sono stati accorpati nel mappale 249 di complessive are 26.04 (superficie reale);

- A seguito di presentazione di docfa n. NO0139130 del 25-05-2011 per le causali di AMPL, VSI, DIV, CDEST, VTOP venne soppresso il foglio 4 mapp. 249 sub. 4 costituendo i subalterni 5, 6, 7, 8;

- si segnala inoltre la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Giovanni Deciani in data 09-10-1990 Rep. 80810, trascritta a Novara ai n. 12802/9251 in data 09-11-1990 con la quale i signori concedono in locazione alla ditta " dalla

data del trascrivendo atto e per la durata di 30 anni l' immobile in Pella identificato al NCEU al foglio 4 mapp.249 sub.4 e a C.T. al foglio 4 mapp. 249 di are 26.04 per un canone annuo di lire 10.000.000. In caso di mutamento per qualsiasi causa, della compagine sociale o della titolarità dei beni immobili, il canone varierà dalla data di tale evento e per la residua durata del contratto, ed è fin d'ora fissato in lire

30.000.000. Tale ultima somma verrà automaticamente rivalutata di anno in anno nella misura della variazione percentuale dell'indice ISTAT a partire da quella di stipulazione del trascrivendo atto fino a quella in cui l'evento dedotto si verificherà. Sarà quindi successivamente rivalutato di anno in anno in misura pari all'indice ISTAT. La società ha diritto di recedere dal contratto di affitto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi. La proprietà ha dichiarato verbalmente che tale contratto non è più in essere e che l'immobile è libero da contratti di locazione.

Il sottoscritto ha verificato all'Ufficio del Registro di Borgomanero che a nome della fallita non sono presenti per tale immobile contratti di locazione in essere ma le chiavi dell'appartamento sono nella disponibilità di terze persone estranee a questa procedura che ritengono di avere diritti sull'unità immobiliare.

- l'unità immobiliare è già stata aggiudicata e trasferita a seguito di procedura esecutiva n.100/2010 RGE lotto 6 del Tribunale di Verbania. Il decreto di trasferimento e le restrizioni non risultano trascritte in Conservatoria.

STIMA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare a deposito, sita al piano terzo senza ascensore, si trova in Pella in zona periferica all'interno di un fabbricato industriale. Possiede una superficie netta di mq 111 e lorda di mq 129. L'altezza media interna è di mt 2,25. Dopo le opportune ricerche il sottoscritto, visto la forte flessione al ribasso del mercato immobiliare e la grande quantità di beni immobili disponibili, assegna un prezzo di vendita di euro 220 al mq.

$\text{mq } 129 \times \text{euro } 220 = \text{euro } 28.380,00$

$\text{quota del fallito euro } 28.380,00 \times 0,111 = \text{euro } 3.150,18$

20. unità immobiliare a Pella distinta a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 249 sub. 8, Via per Boleto n.20, piano 3, rendita euro 171,98, zona censuaria 1, Cat.C/2, Classe 2, consistenza mq 111, superficie totale mq 129. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 4 mapp. 249, Ente Urbano di mq 2604.

Coerenze a corpo: map. 249 sub.7, sub. 5(vano scala), vuoto su sub.5 (corte), vuoto su sub.6 e vuoto su map. 251.

La proprietà risulta in capo al fallito per 111/1000

Atto di provenienza

-Successione in morte di

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

L'unità immobiliare nel PRGC ricade in Zona artigianale in parte in classe geologica I ed in parte in classe geologica IIIB. Nella destinazione geologica DDC del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica II ed in parte in classe geologica IIIB2. E' presente un vincolo ambientale.

Regolarità Catastale

La scheda catastale corrisponde a quanto rilevato in loco.

Regolarità Edilizia

L'intero immobile è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-nulla osta esec.opere n.3/63 del 08-04-1963 per nuova costruz.di fabbr.industriale al piano terra e uso abitazione al piano primo. Abitabilità per abitazioni del 22-7-65;

-nulla osta per opera edilizie n.36/73 del 06-12-73 per ampliamento capannone e agibilità del 08-10-74;

-nulla osta per opera edilizie n.41/76 del 10-11-76 e variante n.40/77 del 13-10-77;

-costruzione per opera edilizie n.64/77 del 25-11-77 per recinzione;

Concessione per opere edilizie n.20/79 del 12-07-79 (variante alla licenza 41/76 del 10-11-76;

-concessione edilizia 22/79 del 29-11-79 per ampliamento laboratorio e autorizz.all'usabilità del 13-03-81;

-autorizzazione per pensilina sul lato est del laborat.esist. n.2667 del 07-11-82;

-concessione di costruzione n. 24/86 del 10-11-86 per ampliamento uffici esistenti;

- autorizzazione n.29/86 del 13-10-86 per pensilina in ferro;
- concessione di costruzione n.10/87 del 14-05-1987 e abitabilità del 30-05-89;
- concessione edilizia 4/89 del 14-04-1989 (variante alla c.e. 10/87);
- autorizzazione per formazione locale caldaia n.5/89 del 14-04-1989;
- concessione di costruzione n.6/89 del 23-08-1989;
- concessione in sanatoria n. 14/95 del 23-12-98 per tettoia;
- concessione in sanatoria n.16/95 del 23-12-98 per tettoia e servizio igienico.

Precisazioni

- Nella presente vendita è compresa la quota del bene comune non censibile (cortile al p.1 e vano scala come da elaborato planimetrico) distinto a Catasto Fabbricati di Pella al foglio 4 mapp. 249 sub. 5, piano 1,2 e 3, Via Per Boletto n.20.
- A seguito di presentazione di modello 3SPC in data 20 febbraio 1990 con prot. n. 29254 i mappali 249 di are 16.10 (comprendente anche l'originario mappale 248/b-1092 di are 4.10), 1164 (ex 574/b) di are 2.20, 1165 (ex 574/c) di are 0.70, 244 di are 5.00, 1194 (ex 248/b) di are 4.10 e 1260 di are 0.44(ex 1194/c) sono stati accorpati nel mappale 249 di complessive are 26.04 (superficie reale);
- A seguito di presentazione di docfa n. NO0139130 del 25-05-2011 per le causali di AMPL, VSI, DIV, CDEST, VTOP venne soppresso il foglio 4 mapp. 249 sub. 4 costituendo i subalterni 5, 6, 7, 8;
- si segnala inoltre la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Giovanni Deciani in data 09-10-1990 Rep. 80810, trascritta a Novara ai n. 12802/9251 in data 09-11-1990 con la quale i signori concedono in locazione alla ditta "dalla data del trascrivendo atto e per la durata di 30 anni l'immobile in Pella identificato al NCEU al foglio 4 mapp.249 sub.4 e a C.T. al foglio 4 mapp. 249 di are 26.04 per un canone annuo di lire 10.000.000. In caso di mutamento per qualsiasi causa, della compagine sociale o della titolarità dei beni immobili, il canone varierà dalla data di tale evento e per la residua durata del contratto, ed è fin d'ora fissato in lire 30.000.000. Tale ultima somma verrà automaticamente rivalutata di anno in anno nella misura della variazione percentuale dell'indice ISTAT a partire da quella di stipulazione del trascrivendo atto fino a quella in cui l'evento dedotto si verificherà.

Sarà quindi successivamente rivalutato di anno in anno in misura pari all'indice ISTAT. La società ha diritto di recedere dal contratto di affitto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi.

La proprietà ha dichiarato verbalmente che tale contratto non è più in essere e che l'immobile è libero da contratti di locazione. IL sottoscritto ha verificato e l'immobile risulta libero.

STIMA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare a deposito, sita al piano terzo senza ascensore, si trova in Pella in zona periferica all'interno di un fabbricato industriale. Possiede una superficie netta di mq 111 e lorda di mq 129. L'altezza media interna è di mt 2,25. Dopo le opportune ricerche il sottoscritto, visto la forte flessione al ribasso del mercato immobiliare e la grande quantità di beni immobili disponibili, assegna un prezzo di vendita di euro 220 al mq.

$\text{mq } 129 \times \text{euro } 220 = \text{euro } 28.380,00$

quota del fallito $\text{euro } 28.380,00 \times 0,111 = \text{euro } 3.150,18$

21. unità immobiliare a Pella distinta a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 249 sub. 3, via per boletto snc, piano 2, rendita euro 340,86, zona censuaria 1, Cat.A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, dati di superficie totale mq 138. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: Foglio 4 Mapp. 249, ente urbano di mq 2604. E' sito in Via Per Boletto n. 20.

Coerenze a corpo: mapp. 249 sub.2, sub. 5 (vano scala), vuoto su sub.5 (corte), vuoto su sub.6 e vuoto su map. 251.

La proprietà risulta in capo al fallito per 2/9.

Atto di provenienza

-Successione in morte d

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania in data

30/07/1986 Numero 96 Volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/11/1987 ai n.n. generale 12170 particolare 8944.

-Successione integrativa in morte

presentata presso l'Ufficio del Registro di Verbania

in data 12/09/1988 Numero 10 Volume 508, trascritta presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Novara in data 22/09/1988 ai n.n. generale 10672 particolare 7612.

Normativa Urbanistica

L'unità immobiliare nel PRGC ricade in Zona artigianale in parte in classe geologica I ed in parte in classe geologica IIIB. Nella destinazione geologica DDC del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica II ed in parte in classe geologica IIIB2. E' presente un vincolo ambientale.

Regolarità Catastale

La scheda catastale corrisponde a quanto rilevato in loco

Regolarità Edilizia

L'intero immobile è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- nulla osta esec.opere n.3/63 del 08-04-1963 per nuova costruz.di fabbr.industriale al piano terra e uso abitazione al piano primo. Abitabilità per abitazioni del 22-7-65;
- nulla osta per opera edilizie n.36/73 del 06-12-73 per ampliamento capannone e agibilità del 08-10-74;
- nulla osta per opera edilizie n.41/76 del 10-11-76 e variante n.40/77 del 13-10-77;
- costruzione per opera edilizie n.64/77 del 25-11-77 per recinzione;

Concessione per opere edilizie n.20/79 del 12-07-79 (variante alla licenza 41/76 del 10-11-76;

- concessione edilizia 22/79 del 29-11-79 per ampliamento laboratorio e autorizz.all'usabilità del 13-03-81;
- autorizzazione per pensilina sul lato est del laborat.esist. n.2667 del 07-11-82;
- concessione di costruzione n. 24/86 del 10-11-86 per ampliamento uffici esistenti;
- autorizzazione n.29/86 del 13-10-86 per pensilina in ferro;
- concessione di costruzione n.10/87 del 14-05-1987 e abitabilità del 30-05-89;
- concessione edilizia 4/89 del 14-04-1989 (variante alla c.e. 10/87);
- autorizzazione per formazione locale caldaia n.5/89 del 14-04-1989;
- concessione di costruzione n.6/89 del 23-08-1989;
- concessione in sanatoria n. 14/95 del 23-12-98 per tettoia;
- concessione in sanatoria n.16/95 del 23-12-98 per tettoia e servizio igienico.

Sono presenti opere abusive ed in particolare la costruzione del locale veranda sul lato nord chiusa abusivamente con serramenti in alluminio. E' presente anche una tettoia sul lato est costruita su proprietà di terzi e che sarà da demolire. Le opere di demolizione prevedono un costo di circa 20.000 euro.

Precisazioni

- Nella presente vendita è compresa la quota del bene comune non censibile (cortile al p.1 e vano scala come da elaborato planimetrico) distinto a Catasto Fabbricati di Pella al foglio 4 mapp. 249 sub. 5, piano 1,2 e 3, Via Per Boletto n.20.
- A seguito di presentazione di modello 3SPC in data 20 febbraio 1990 con prot. n. 29254 i mappali 249 di are 16.10 (comprendente anche l'originario mappale 248/b-1092 di are 4.10), 1164 (ex 574/b) di are 2.20, 1165 (ex 574/c) di are 0.70, 244 di are 5.00, 1194 (ex 248/b) di are 4.10 e 1260 di are 0.44(ex 1194/c) sono stati accorpati nel mappale 249 di complessive are 26.04 (superficie reale);
- A seguito di presentazione di docfa n. NO0139130 del 25-05-2011 per le causali di AMPL, VSI, DIV, CDEST, VTOP venne soppresso il foglio 4 mapp. 249 sub. 4 costituendo i subalterni 5, 6, 7, 8;
- si segnala inoltre la scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Giovanni Deciani in data 09-10-1990 Rep. 80810, trascritta a Novara ai n. 12802/9251 in data 09-11-1990 con la quale i signori concedono in locazione alla ditta “ dalla data del trascrivendo atto e per la durata di 30 anni l'immobile in Pella identificato al NCEU al foglio 4 mapp.249 sub.4 e a C.T. al foglio 4 mapp. 249 di are 26.04 per un canone annuo di lire 10.000.000. In caso di mutamento per qualsiasi causa, della compagine sociale o della titolarità dei beni immobili, il canone varierà dalla data di tale evento e per la residua durata del contratto, ed è fin d'ora fissato in lire 30.000.000. Tale ultima somma verrà automaticamente rivalutata di anno in anno nella misura della variazione percentuale dell'indice ISTAT a partire da quella di stipulazione del trascrivendo atto fino a quella in cui l'evento dedotto si verificherà. Sarà quindi successivamente rivalutato di anno in anno in misura pari all'indice ISTAT. La società ha diritto di recedere dal contratto di affitto in qualsiasi momento con preavviso di almento sei mesi.

La proprietà ha dichiarato verbalmente che tale contratto non è più in essere e che l'immobile è libero da contratti di locazione.

STIMA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, sita al piano secondo senza ascensore, si trova in Pella in zona periferica all'interno di un fabbricato industriale. Possiede una superficie netta di mq 111,71, lorda di mq 129,75 e la superficie dei balconi è di mq 30,14. L'altezza interna è di mt 2,94. E' presente caldaia a gas ormai obsoleta posta al piano terra nell'unità immobiliare distinta col sub.6, luce elettrica, acqua e collegamento alla fognatura comunale.

L'unità si compone da cucina, disimpegno, soggiorno, bagno completo, tre camere da letto e tre balconi.

L'appartamento è occupato da una persona anziana (92 anni) che possiede il diritto di abitazione che non è stato trascritto. La signora compare comunque anche come comproprietaria dell'appartamento e la sua quota non è oggetto di alcuna procedura esecutiva e/o fallimentare. Dopo le opportune ricerche il sottoscritto, visto la forte flessione al ribasso del mercato immobiliare e la grande quantità di beni immobili disponibili, assegna un prezzo di vendita di euro 800 al mq.

Superficie commerciale mq 129,75 + mq (30,14 x 0,30) = mq 138,79

Mq 138,79 x euro 800= euro 111.032,00

Quindi avremo: 111.032,00– 20.000 (demolizioni)= euro 91.032,00

Valore della quota del fallito= 91.032,00 x 2/9 = euro 20.229,33

22. fabbricato diruto a Pella distinto a Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 573 di mq 39, fabbricato diruto.

Coerenze a corpo: mapp. 1545 su quattro lati;

L'immobile risulta in capo al fallito per l'intero. Il fabbricato non è locato.

Atto di provenienza

Compravendita in data 01/12/1992 del Notaio Carla Quinto con sede a Gravellona Toce repertorio n. 28266, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/12/1992 ai n.n. generale 14249 particolare 10541.

La Sig.ra , per se', successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ha costituito

servitu' di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 555 e 569 del Foglio 4 del

N.C.T. di proprietà dei che hanno

accettato, nonché a favore di tutti i terreni, ora a bosco, facenti parte dell'ex cava di Alzo, servitù che verrà esercitata sulla parte del mappale 572, sempre del Foglio 4.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Parcheggio pubblico in classe geologica IIIB. Nella destinazione geologica DCC 21 del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica IIIB3. E' presente un vincolo ambientale.

STIMA DELL'IMMOBILE

mq 39 x 70 euro = euro 2.730,00

quota in capo al fallito euro 2.730,00

23. Terreno a Pella distinto a Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 1545 di mq 2.660, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 1,10, qualità pascolo di classe U, Partita 1904.

Coerenze a corpo: strada comunale, via per boletto, mapp. 1546 e 1549;

L'immobile risulta in capo al fallito per l'intero. Il terreno risulta libero da locazioni.

Atto di provenienza

Compravendita in data 01/12/1992 Notaio Quinto Carla repertorio n. 28266, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 22/12/1992 ai n.n.

generale 14249 particolare 10541.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Parcheggio pubblico in parte in classe geologica IIIB ed in parte in classe geologica IIIA. Nella destinazione geologica DCC 21 del 27-4-2022 il terreno ricade in classe geologica IIIA. E' presente un vincolo ambientale.

Precisazioni

Con atto del notaio Carla Quinto di Gravellona Toce in data 01-12-1992 rep. 28266, trascritto a Novara ai n. 14249/10541 del 22-12-92 "la signora P

per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ha costituito servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mapp. 555 e 569 del foglio 4 di Pella del N.C.T. di proprietà dei signori che hanno accettato, nonché

a favore di tutti i terreni ora a bosco, facenti parte dell'ex cava di Alzo, servitù che verrà esercitata sulla parte del mapp. 572 (ora mapp. 1545) che risulta colorata di rosso nella

planimetria che trovasi allegata al trascrivendo atto sotto la lettera A"

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna euro 3 al metro quadro

euro 3 x 2.660 = euro 7.980,00

quota in capo al fallito euro 7.980,00

24. terreno a Pella distinto a Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 1549 di mq 725, reddito

dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,04, qualità bosco ceduo di classe 3.

Coerenze a corpo: strada comunale, mapp.1545, 1550 e 1548;

L'immobile risulta in capo al fallito per l'intero. Il terreno risulta libero da locazioni.

Atto di provenienza

Compravendita in data 25/05/1996 Notaio Bertoli Giancarlo repertorio n. 93982,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 19/06/1996 ai

n.n. generale 7270 particolare 5470.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Parcheggio pubblico in classe geologica IIIA. Nella destinazione geologica DCC 21 del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica IIIA.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna euro 3 al metro quadro

euro 3 x mq 725 = euro 2.175,00

quota in capo al fallito euro 2.175,00

I beni in Provincia di Novara intestati a NADIA RUBINETTERIE & C. S.A.S. con sede in PELLA, CF: 01889590038 sono:

25. Fabbricato industriale a Pella identificato a Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 530

subalterno 34 graffato al mapp. 1961 sub.1, via per Boleto n.21, piano T-1, rendita euro

3.239,28, zona censuaria 1, cat. D/1. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: Comune di Pella foglio 4 mapp. 530, Ente Urbano di mq 1702 e mapp. 1961, Ente Urbano di mq 3250.

Coerenze a corpo: Via Per Boleto, mapp. 1903, mapp. 530 sub.14 e sub.26 di propr. di terzi, mapp. 1905, 526, 509 e 510.

L'immobile risulta essere di proprietà della ditta per l'intero.

Descrizione dell'Immobile

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato con tamponature in laterocemento. Il tetto è a volta in cemento gettato in opera con tiranti in acciaio. Al di sopra la copertura è in parte in lastre di eternit e parte protetta solo da guaina bituminosa. I due più grandi padiglioni, edificati nel 1957, per la particolarità costruttiva, non possono essere modificati o demoliti parzialmente senza compromettere l'integrità strutturale dell'intero immobile.

E' composto da zona laboratorio di circa mq 617, zona uffici di circa mq 147, loc. mensa di mq 11, una tettoia di mq 83, un piazzale asfaltato, wc e spogliatoi di mq 11 ed area a verde. L'altezza interna è di circa mt 5,30.

E' provvisto di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento a metano. Alla zona degli uffici e dei bagni provvede una caldaia a metano a vapore, mentre la zona lavorazione è riscaldata da tre generatori ad aria calda modello ROBUR. I serramenti sono in metallo dell'epoca mentre la zona uffici è provvista di serramenti in alluminio con doppi vetri.

Atto di provenienza

Per la Sig.ra:

Atto di compravendita in data 25/05/1994 Notaio Quinto Carla repertorio n. 30065, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 14/06/1994 ai n.n. generale 6232 particolare 4674.

Normativa Urbanistica

Il terreno mapp. 530 nel PRGC ricade in Zona artigianale in classe geologica IIIA Nella destinazione geologica DCC 21 del 27-4-2022 il terreno ricade in parte in classe geologica IIIB3.

Il terreno map. 1961 (ex 527) nel PRGC ricade in parte in zona agricola in classe geologica IIIA e in parte in fascia di rispetto inedificabile in classe geologica IIIA. Nella destinazione geologica DCC 21 del 27-4-2022 il terreno ricade in classe geologica IIIA.

Ricadono in vincolo paesaggistico Decreto Legislativo del 22-1-2004 n. 42 art.136 lettere C e D.

Precisazioni

Nell'atto di provenienza "le parti, per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo hanno dichiarato e riconosciuto:

- che per permettere l'accesso dalla strada pubblica, il mappale 530 del Foglio 4 del N.C.T. di proprietà dell'attuale parte venditrice, avrà diritto di passaggio pedonale e carraio sul cortile di pertinenza del mappale 529 e precisamente sulla zona compresa fra la strada a nord-est, il mappale 530 a sud ed il fabbricato al mappale 529 ad ovest;
- che le proprietarie del mappale 530, per effettuare opere di manutenzione alla muratura, ai serramenti e alla copertura del loro fabbricato, avranno diritto di accesso alla copertura del confinante capannone al mappale 529;
- che, in caso di sostituzione della tubazione del gas metano che attualmente insiste sulla proprietà delle venditrici, la ditta acquirente dovrà spostarla all'esterno del cortile, a sue cura e spese;
- che la porzione di cortile sul lato di ovest, che fa parte del mappale 529 ma è retrostante al mappale 530, resterà di proprietà della ditta acquirente ma di uso esclusivo della parte venditrice la quale, ove desiderasse acquistarne anche la proprietà, dovrà provvedere a sue cura e spese sia al frazionamento che alle spese di rogito, impegnandosi la ditta acquirente a rivenderla senza alcun compenso;
- che l'area a parcheggio di proprietà della parte venditrice, sita dall'altro lato della strada e distinta con i mappali 182-183 del Foglio 4, sarà di uso perpetuo e gratuito anche della ditta acquirente o suoi aventi causa".

E' presente un contratto d'affitto di ramo d'azienda registrato a Casale Monferrato il 30-04-2019 al n. 990 serie 1T tra:

- legale rappresentante della società "NADIA RUBINETTERIE & C. S.A.S.", con sede legale in Pella (NO), Via per Boleto n. 21, cod. Fisc. 01889590038 (parte concedente);
- (parte affittuaria);

La parte concedente concede in affitto alla parte affittuaria il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di magazzino per stoccaggio articoli di propria produzione ed assemblaggio rubinetteria. Sono oggetto di contratto tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio del ramo d'azienda di cui alle disposizioni del presente contratto, gli arredi, le attrezzature, le licenze e/o autorizzazioni amministrative

ed in genere tutti i beni che risultano attribuibili al ramo d'azienda secondo le risultanze degli appositi documenti contabili tenuti a norma di legge, compresi i beni strumentali come da inventario. Fa parte del complesso del ramo d'azienda anche il godimento dell'immobile in cui viene esercitata l'attività stessa di proprietà della parte concedente e distinto a catasto fabbricati di Pella al foglio 4 mapp. 530 sub.13 (ora, a seguito di nuovo accatastamento, foglio 4 mappale 530 subalterno 34 graffato al mapp. 1961 sub.1, via per Boleto n.21, piano T-1, rendita euro 3.239,28, zona censuaria 1, cat. D/1). L'affitto del ramo di azienda avrà durata di anni quattro a decorrere da 18 Aprile 2019 e sarà tacitamente prorogato per altri quattro anni. La parte locata colorata di giallo sulla planimetria allegata al contratto evidenzia il padiglione più grande del capannone. Il canone di affitto è di euro 24.000,00 annui (si allega copia del contratto completa con elenco attrezzature e macchinari).

Oneri condominiali

L'immobile non è inserito in contesto condominiale.

Regolarità Catastale

Il sottoscritto dal momento che lo stato dei luoghi non aveva corrispondenza con la planimetria catastale ha provveduto:

- a redigere un tipo mappale e portare l'area all'urbano cambiando il numero da mapp. 527 a mapp. 1961, poichè sul mapp. 527 del foglio 4 insisteva parte del capannone;
- a presentare nuovo docfa con situazione aggiornata graffiando i due mappali 1961 e 530 per avere il foglio 4 mapp. 530 sub. 34 graffato al mapp. 1961 sub.1

Regolarità Edilizia

L'immobile è stato edificato con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- nulla osta n.1/57 del 15-03-1957 per nuova costruzione di n.2 padiglioni uso industriale con servizi;
- nulla osta esecuzioni opere edilizie n. 4/63 del 08-04-1963 per nuova costruzione di un fabbricato uso industriale
- autorizzazione registrata il 28-01-1994 prot.334 registro pubblico delle pratiche edilizie n. 1/94 del 23-03-1994 per opere di manutenzione straordinaria con formazione di servizi igienici ed uffici (non è stato possibile reperire gli elaborati progettuali).

Sono presenti abusi edilizi che riguardano la forma dell'edificio ma la superficie edificata è comunque inferiore a quella autorizzata. Il sottoscritto dopo essersi consultato con

l'ufficio tecnico del Comune di Pella può affermare che gli abusi rientrano nell'art. 34(L) comma 2 del d.P.R. n.380 del 2001 T.U. edilizia: interventi in parziale difformità dal permesso di costruire.

Così recita:

1. "Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso..."
2. "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Col nulla osta del 1957 veniva autorizzato un capannone composto da due padiglioni con wc verso monte con misure lorde di mt (L 15 x P 25,13) + (L 11,20 x P 20,30) + (L 13,5xP 3,50). Il wc a monte non venne costruito e le misure in loco del capannone effettivamente realizzato sono per il primo padiglione mt (L 15,55x P 25,13) = mq 390,77 e per il secondo mt (L 15,33 x P 16,58) = mq 254,17.

Con Nulla Osta 4/63 veniva autorizzato un altro ampliamento sul lato Nord di mt 8,30 x 8,40 realizzato con misure di mt 6,40 x mt 9,75 (mq 62,40) . Completa una tettoia abusiva in legno di mq 82,29 (andrà demolita) con soprastante lastre di eternit realizzata da quest'ultimo ampliamento fino al muro in sasso visibile in loco.

Il sottoscritto per non pregiudicare la stabilità strutturale dell'edificio intende per i primi due padiglioni sanare le opere difformi da quelle licenziate che corrispondono a mq 83,50 e demolire le restanti.

Al piano primo del padiglione più grosso, inoltre, è stato ricavato un ufficio che non potrà essere sanato e neppure demolito e quindi dovrà essere necessariamente reso inaccessibile eliminando la scala di accesso in legno e posizionandovi una botola.

Per cui avremo un costo di circa 66.000 euro per demolizione delle opere abusive, per la rimozione delle lastre di amianto della copertura e loro sostituzione con altro materiale.

Il sottoscritto per avvicinarsi il più possibile al valore dell'Agenzia del Territorio utilizzerà anche i valori della Banca delle Quotazioni Immobiliari (OMI) e comunque sarà un valore indicativo poichè sarà l'ente preposto ad accertare il valore venale.

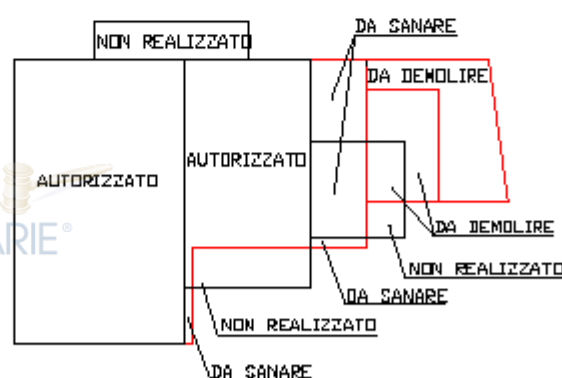
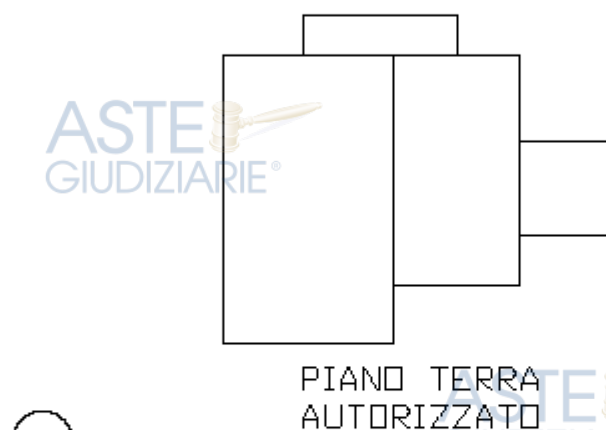
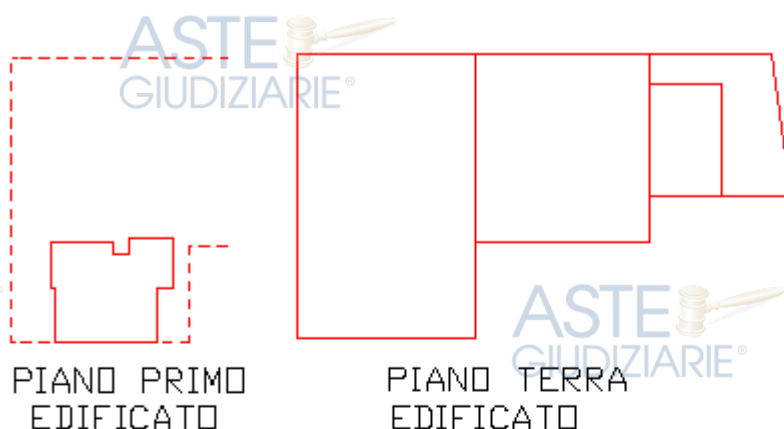
Il capannone rientra nei classici capannoni industriali. Il sottoscritto per il padiglione più grande al cui interno sono presenti uffici, wc, spogliatoi e locale mensa assegna euro 420 al metro quadro mentre per il padiglione più piccolo assegna un valore di euro 360.

STIMA DELL'IMMOBILE

padiglione grande mq 390,77 per euro 420,00	= euro 164.123,40
padiglione piccolo mq 254,17 per euro 360,00	= euro 91.501,20
area a cortile e manovra mq 588,29 x 23 euro	= euro 13.530,67
area a bosco in pendenza mq 3195 x euro 3	= euro 9.585,00
totali	= euro 278.740,27

stima opere difformi da sanare mq 83,50 x euro 360 x 2	= euro 60.120,00
demoliz. op. abusive, rimoz. amianto e rifacim. copertura	= euro 66.000,00
costi per pratiche edilizie, demolizione e rimoz.amianto	= euro 11.543,02
quindi avremo	
euro 278.740,27 – 60.120,00 – 66.000,00 – 11.543,02	= euro 141.077,25

TAVOLA ESPLICATIVA OPERE AUTORIZZATE, EDIFICATE, DA SANARE E DA DEMOLIRE



PIANO TERRA SOVRAPPOSIZIONE
IL PIANO PRIMO E' DA
RENDERE INACCESSIBILE

I beni in Provincia di Verbania intestati a sono:

26. unità immobiliare (abitazione) a Crodo composta da ingresso-soggiorno di mq 16,91, cucinino di mq 3,96, bagno di mq 3,27, camera di mq 9,19. La superficie lorda è di mq 40,80. L'unità è dotata di impianto elettrico, boiler elettrico per acqua calda ma priva di riscaldamento. L'altezza interna è di mt 2,70 ed i serramenti sono in legno con vetro singolo. E' presente umidità sul soffitto ed alcune crepe di assestamento che converrebbe controllare più attentamente con ulteriori indagini esplorative. L'unità è identificata a Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 363 sub.8, partita 468, Via La Rondola, piano terra, rendita euro 142,54, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, dati di superficie mq 41, totale escluse aree scoperte mq 41. A Catasto Terreni corrisponde a parte del mappale 535 del foglio 74, ente urbano di mq 175.

Coerenze a corpo: mapp. 531, 532, 535 altri sub. di terzi, 536 e 535 altri sub. di terzi.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

Atto di provenienza

-Compravendita del notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 25.09.1982 Rep. 44669/Racc., trascritto Presso C.RR.II Verbania in data 21.10.1982 Reg. Gen. 7435/Reg. Part. 6292, registrato all'ufficio del registro di Domodossola il 13-10-1982 al n. 2193 vol.216;

-donazione del notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 31-07-2008 Rep. 195604, trascritto presso C.RR.II Verbania, registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero il 01-08-2008 al n. 2956;

PRECISAZIONI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale nel complesso residenziale denominato "La Rondola" sulla strada Provinciale 73. Alle unità immobiliari oggetto della presente competono le quote di comproprietà su enti e spazi comuni a tutti i condomini ed in particolare:

-quota pari a 8,35/1000 (millesimi generali per l'appartamento ed il posto auto identificato al punto n. 27) delle parti comuni dell'intero complesso residenziale ed in particolare l'abitazione del custode e la baita adibita a ritrovo condominiale censite al C.F. al fg. 75 mappale 449 e 289;

- all'alloggio (contraddistinto con il numero 19) in contratto compete altresì la quota di comproprietà condominiale pari a 108,48/1000 sugli enti comuni del fabbricato condominiale contraddistinto con il n. 3.

Il tutto come meglio specificato nel regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali allegato alla presente.

Le spese comuni per la gestione dell'anno 2022/2023 ammontano ad euro 708,35 (appartamento e posto auto): prima rata euro 123,85 entro il 25-09-22, seconda rata di euro 167,00 entro il 20-11-22, terza rata di euro 167,00 entro il 20-02-23, quarta rata di euro 83,50 entro il 30-04-23 e quinta rata di euro 167,00 entro il 30-05-23. Ad oggi risulta pagata solo la prima rata e quindi rimangono da pagare euro 584,50. L'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa 750 euro. Non vi sono in previsione spese straordinarie.

Per patti, condizioni, regolamento condominiale, tabelle millesimali e quant'altro si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Francesco Vitale del 22.02.1982 rep. 39530/1388, registrato a Domodossola il 15.03.1982 al n. 615 vol. 214 ed all'atto stesso notaio del 25.09.1982 rep. 44669, registrato a Domodossola il 13.10.1982 al n. 2193 vol. 216, trascritto a Verbania il 21.10.1982 ai n.ri 7435/6292.

Patti

All'Agenzia delle Entrate risulta in essere il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. 839 serie 3T, stipulato il 01-03-2016 e registrato a Borgomanero il 23-3-2016 tra la fallita (conduttore) ed altri due comproprietari (locatori). Durata del contratto anni quattro con scadenza il 28-2-2024. Canone di locazione euro 600,00. In realtà le parti mi dicono che non si è più dato corso al contratto per cui andrebbe cessato agli uffici competenti.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Zona di Completamento e conservazione dei centri abitati denominate "RC"(N.T.A. Art.25a)

Regolarità Catastale

La scheda catastale corrisponde a quanto rilevato in loco

Regolarità Edilizia

Licenza edilizia n.115 del 19-12-1975

Licenza edilizia n.116 del 19-12-1975

Licenza edilizia n.117 del 19-12-1975

Licenza edilizia n.49 del 06-10-76

Licenza edilizia n.72 del 06-10-76

Licenza edilizia n.79 del 17-12-76

Licenza edilizia n.84 del 17-12-76

L'immobile non è regolare. Nella concessione edilizia l'unità era costituita da piano terra e primo piano. L'unità è invece costituita dal solo piano terra. La disposizione delle murature interne inoltre è diversa. Le difformità possono essere sanate con euro 6.000 comprensivo di tutto. Si allega attestato di prestazione energetica.

STIMA DELL'IMMOBILE

Si stima per l'unità immobiliare un valore al metro quadro di euro 900.

Euro 900 x mq 40,80= euro 36.720

euro 36.720 – 6.000 (sanatoria) - 734,54 (spese condom.) = euro 29.985,46

quota in capo al fallito euro 29.985,46 : 3 = euro 9.995,15

27. Unità immobiliare con destinazione posto auto scoperto a Crodo identificata Catasto Fabbricati al foglio 74 mapp. 1024, Via Case Sparse La Rondola n. Snc interno 19, piano terra, rendita euro 31,25, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, dati di superficie 11 mq. A Catasto Terreni corrisponde al foglio 74 mapp. 1024, Ente Urbano di mq 11.

Coerenze a corpo: mapp. 808, 994, 817 e 812.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

Atto di provenienza

-Compravendita del notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 25.09.1982 Rep. 44669/Racc., trascritto Presso C.RR.II Verbania in data 21.10.1982 Reg. Gen. 7435/Reg. Part. 6292, registrato all'ufficio del registro di Domodossola il 13-10-1982 al n. 2193 vol.216;

-donazione del notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 31-07-2008 Rep. 195604, trascritto presso C.RR.II Verbania, registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero il 01-08-2008 al n. 2956;

PRECISAZIONI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale nel complesso residenziale denominato "La Rondola" sulla strada Provinciale 73. Alle unità immobiliari oggetto della

presente competono le quote di comproprietà su enti e spazi comuni a tutti i condomini ed in particolare:

- quota pari a 8,35/1000 (millesimi generali per appartamento e posto auto) delle parti comuni dell'intero complesso residenziale ed in particolare l'abitazione del custode e la baita adibita a ritrovo condominiale censite al C.F. al fg. 75 mappale 449 e 289;
- all'alloggio (contraddistinto con il numero 19) in contratto compete altresì la quota di comproprietà condominiale pari a 108,48/1000 sugli enti comuni del fabbricato condominiale contraddistinto con il n. 3.

Il tutto come meglio specificato nel regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali allegato alla presente.

Le spese comuni per la gestione dell'anno 2022/2023 ammontano ad euro 708,35 (appartamento e posto auto): prima rata euro 123,85 entro il 25-09-22, seconda rata di euro 167,00 entro il 20-11-22, terza rata di euro 167,00 entro il 20-02-23, quarta rata di euro 83,50 entro il 30-04-23 e quinta rata di euro 167,00 entro il 30-05-23. Ad oggi risulta pagata solo la prima rata e quindi rimangono da pagare euro 584,50. L'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa 750 euro. Non vi sono in previsione spese straordinarie.

Per patti, condizioni, regolamento condominiale, tabelle millesimali e quant'altro si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Francesco Vitale del 22.02.1982 rep. 39530/1388, registrato a Domodossola il 15.03.1982 al n. 615 vol. 214 ed all'atto stesso notaio del 25.09.1982 rep. 44669, registrato a Domodossola il 13.10.1982 al n. 2193 vol. 216, trascritto a Verbania il 21.10.1982 ai n.ri 7435/6292.

Patti

L'immobile è libero da contratti di locazione.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Zona di Completamento e conservazione dei centri abitati denominate "RC"(N.T.A. Art.25a)

Regolarità Catastale

La scheda catastale corrisponde a quanto rilevato in loco

Regolarità Edilizia

Licenza edilizia n.115 del 19-12-1975

Licenza edilizia n.116 del 19-12-1975

Licenza edilizia n.117 del 19-12-1975

Licenza edilizia n.49 del 06-10-76

Licenza edilizia n.72 del 06-10-76

Licenza edilizia n.79 del 17-12-76

Licenza edilizia n.84 del 17-12-76

L'immobile risulta regolare

STIMA DELL'IMMOBILE

Posto auto scoperto asfaltato recante sul cordolo una targhetta con il nome del proprietario. Il sottoscritto stima il posto auto a corpo euro 6.000,00.

Valore in capo al fallito: euro 6.000 : 3 = euro 2.000

28. Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 530, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02, qualità prato di classe 3, superficie mq 8.

Coerenze a corpo: mapp. 529, 916, 531, 535 e 541.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/9 della proprietà. Il terreno non è locato.

Atto di provenienza

-Compravendita del notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 25.09.1982 Rep. 44669/Racc., trascritto Presso C.RR.II Verbania in data 21.10.1982 Reg. Gen. 7435/Reg. Part. 6292, registrato all'ufficio del registro di Domodossola il 13-10-1982 al n. 2193 vol.216;

-donazione del notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 31-07-2008 Rep. 195604, trascritto presso C.RR.II Verbania, registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero il 01-08-2008 al n. 2956;

PRECISAZIONI

Per patti, condizioni, regolamento condominiale, tabelle millesimali e quant'altro si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Francesco Vitale del 22.02.1982 rep. 39530/1388, registrato a Domodossola il 15.03.1982 al n. 615 vol. 214 ed all'atto stesso notaio del 25.09.1982 rep. 44669, registrato a Domodossola il 13.10.1982 al n. 2193 vol. 216, trascritto a Verbania il 21.10.1982 ai n.ri 7435/6292.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Zona di Completamento e conservazione dei centri abitati denominate "RC"(N.T.A. Art.25a)



STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto assegna euro 50 al metro quadro.

Euro 50 x 8 = 400

Valore in capo al fallito: euro 400 : 9 = euro 44,44



29. Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 531, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02, qualità prato di classe 3, superficie 9 mq.

Coerenze a corpo: mapp.530, 916, 363, 528, 532 e 535.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/9 della proprietà.



Atto di provenienza

-Compravendita del notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 25.09.1982 Rep. 44669/Racc., trascritto Presso C.RR.II Verbania in data 21.10.1982 Reg. Gen. 7435/Reg. Part. 6292, registrato all'ufficio del registro di Domodossola il 13-10-1982 al n. 2193 vol.216;

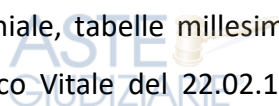
-donazione del notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 31-07-2008 Rep. 195604, trascritto presso C.RR.II Verbania, registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero il 01-08-2008 al n. 2956;



PRECISAZIONI



Per patti, condizioni, regolamento condominiale, tabelle millesimali e quant'altro si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Francesco Vitale del 22.02.1982 rep. 39530/1388, registrato a Domodossola il 15.03.1982 al n. 615 vol. 214 ed all'atto stesso notaio del 25.09.1982 rep. 44669, registrato a Domodossola il 13.10.1982 al n. 2193 vol. 216, trascritto a Verbania il 21.10.1982 ai n.ri 7435/6292. Il terreno non è locato.



Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Zona di Completamento e conservazione dei centri abitati denominate "RC"(N.T.A. Art.25ax)



STIMA DELL'IMMOBILE



Il sottoscritto stima il terreno euro 50 al metro quadro.

mq 9 x 50 euro = 450

La quota del fallito corrisponde a 450 : 9 = euro 50,00



30. Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp.536, partita 3787, reddito



dominicale euro 0,03 e reddito agrario 0,05, qualità prato di classe 3, superficie mq 21.

Coerenze a corpo: map. 541, 535 su due lati e map. 906.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

Atto di provenienza

-Compravendita del notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 25.09.1982 Rep. 44669/Racc., trascritto Presso C.RR.II Verbania in data 21.10.1982 Reg. Gen. 7435/Reg. Part. 6292, registrato all'ufficio del registro di Domodossola il 13-10-1982 al n. 2193 vol.216;

-donazione del notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 31-07-2008 Rep. 195604, trascritto presso C.RR.II Verbania, registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero il 01-08-2008 al n. 2956;

PRECISAZIONI

Per patti, condizioni, regolamento condominiale, tabelle millesimali e quant'altro si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Francesco Vitale del 22.02.1982 rep. 39530/1388, registrato a Domodossola il 15.03.1982 al n. 615 vol. 214 ed all'atto stesso notaio del 25.09.1982 rep. 44669, registrato a Domodossola il 13.10.1982 al n. 2193 vol. 216, trascritto a Verbania il 21.10.1982 ai n.ri 7435/6292. Il terreno non è locato.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Zona di Completamento e conservazione dei centri abitati denominate "RC"(N.T.A. Art.25)

STIMA DELL'IMMOBILE

IL sottoscritto stima il terreno euro 50 al metro quadro.

mq 21 x 50 euro = 1.050

La quota del fallito corrisponde a $1.050 : 3 =$ euro 350,00

31. Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 906, partita 3787, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02, qualità prato di classe 3, superficie mq 9.

Coerenze a corpo: map. 905, 908, 907 e 536.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

Atto di provenienza

-Compravendita del notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 25.09.1982 Rep. 44669/Racc., trascritto Presso C.RR.II Verbania in data 21.10.1982 Reg. Gen. 7435/Reg. Part. 6292, registrato all'ufficio del registro di Domodossola il 13-10-1982 al n. 2193 vol.216;

-donazione del notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 31-07-2008 Rep. 195604, trascritto presso C.RR.II Verbania, registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero il 01-08-2008 al n. 2956;

PRECISAZIONI

Per patti, condizioni, regolamento condominiale, tabelle millesimali e quant'altro si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Francesco Vitale del 22.02.1982 rep. 39530/1388, registrato a Domodossola il 15.03.1982 al n. 615 vol. 214 ed all'atto stesso notaio del 25.09.1982 rep. 44669, registrato a Domodossola il 13.10.1982 al n. 2193 vol. 216, trascritto a Verbania il 21.10.1982 ai n.ri 7435/6292. Il terreno non è locato.

Normativa Urbanistica

Il terreno nel PRGC ricade in Zone Agricole-agro pastorali-boschive (N.T.A. Art.32 e 33), aree di classe IIIA.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto stima il terreno euro 30 al metro quadro.

mq 9 x 30 euro = 270

La quota del fallito corrisponde a $270 : 3 =$ euro 90,00

I beni in Provincia di FERRARA intestati a sono:

32. Abitazione a Comacchio in Viale Dei Mille 2, in zona turistica comoda e a pochi metri dalla spiaggia, identificata a Catasto Fabbricati al foglio 50 mapp. 160 sub.1 graffato al map. 557, strada provinciale ferrara mare n.2, piano terra, rendita euro 488,05, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 44, totale escluse aree scoperte mq 40. Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 50 mapp. 160, Ente Urbano di mq 80 e mapp.557, Ente Urbano di mq 72.

L'appartamento al piano terra rialzato risulta composto da soggiorno con angolo cottura di circa mq 11,76, disimpegno di mq 1,59, una camera di mq 8,57, una camera di mq 7,95, un wc di mq 2,14, una centrale termica di mq 5,46, usata come ripostiglio, ed una corte esclusiva di circa mq 67,17. L'altezza interna nel soggiorno è di mt 2,98.

Coerenze a corpo in mappa terreni del foglio 50: mapp. 550, 551, 556, altro sub. del mapp.160, mapp. 555, 564 e mapp. 562.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/6 della piena proprietà e per 1/6 della nuda proprietà. L'età dell'usufruttuario è di anni 92.

Parti Comuni

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale nel complesso denominato "Park Emilio".

All'unità immobiliare (e al posto auto in elenco al n.33) compete la quota pari a 1/172 indiviso di tutte corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini e precisamente:

- l'area comune censita al NCEU del Comune di Comacchio al foglio 50 mapp. 71, bene comune non censibile e al NCT al foglio 50 mapp. 71, ente urbano di mq 6440; NCT foglio 50 mapp. 546, ente urbano di mq 60;
- l'area destinata ad autoclave e cisterne comuni censite nel NCT del detto comune al foglio 50 mappali 619, ente urbano di mq 70 e mapp. 620, ente urbano di mq 19;
- la corsia di scorrimento centrale del locale garage nonchè il tratto di terreno di circa mq 40 posto a nord-est dello stesso garage.

L'esercizio dei diritti di comproprietà condominiale ed il godimento delle parti comuni dell'intero caseggiato, così come il riparto delle spese comuni di ogni genere sono disciplinati dalle norme del regolamento di condominio.

Si fa espresso riferimento ai patti e condizioni contenuti nell'atto notaio Brighenti del 02.10.1982 rep. 111869/16691 allegato alla presente perizia.

Atto di provenienza

-Compravendita del Notaio Roberto Brighenti di Comacchio in data 02.10.1982, Reperto 111869/16691 Raccolta, trascritto presso C.RR.II di Ferrara in data 29.10.1982, Reg. Gen. 13216/9051 Reg. Part., registrato a Comacchio il 21.10.1982 al n. 1834 vol. 109. la sua

quota di nuda proprietà si è riunita alla quota dei Signori ;

-donazione del notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 31.07.2008, Rep. 195604/27903 Racc., trascritto presso C.RR.II DI FERRARA in data 05.08.2008, Reg. Gen. 18006/10933 Reg.Part., registrato a Comacchio il 01.08.2008 al n. 2956.

Normativa Urbanistica

L'immobile nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Comacchio allegato, ricade in zona:

- A)PRG, art. 39 - sottozone "B3" consolidate di riqualificazione edilizia –B3.c-estensiva;
- B)PTPR, art. 6 - unità di paesaggio costa Nord, art.12-costa, art.13-zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, art.30-parchi regionali(L.R. n.27/1988);
- C)PTCP, art.8-unità di paesaggio(delle dune) U.P.9, art.12-sistema costiero, art.13-zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, art.20.2.a-dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica;
- G)PTP - Parco Regionale del Delta del Po, ambito del piano territoriale stazione centro storico di Comacchio Art. 27 sottozone C, AC.MAR spiaggia emersa e sommersa.

Sono presenti vincoli idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923 e reg.ese. e vincolo paesaggistico-ambientale "codice dei beni culturali e del paesaggio" D. Lgs 22-01-2004 n. 42art.142 lett.a) e f)

Regolarità Catastale

L'immobile in loco risulta rappresentato in maniera corretta dalla planimetria catastale.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolarmente autorizzato come da:

- autorizzazione all'esecuzione lavori prot. 99-10 del 26-01-1963 con abitabilità del 30-12-1963;
- concessione edilizia prot. 15815/89 prat.edil. n. 665/89 del 23-03-1990 (per centrale termica).

Non sono presenti abusi edilizi e l'immobile è conforme all'accatastamento.

Sono presenti piccole irregolarità che non necessitano di nuovo accatastamento in quanto non ne cambiano la rendita catastale ed in particolare: la centrale termica non ha mai svolto questa funzione ed è usata come ripostiglio e la doccia interna che è stata installata dovrà essere rimossa. Esternamente sul lato Ovest, adiacente alla centrale termica, in corrispondenza del wc interno, è presente una doccia costituita da due basse mattonate. La doccia è abusiva e andrà demolita. Le spese delle rimozioni-demolizioni saranno di euro 2.000.

Particolarità costruttive

Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni e la copertura piana è in

laterocemento. Le pareti interne sono in mattoni intonacate al civile con idropittura e i pavimenti sono provvisti di piastrelle in ceramica. I serramenti sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle esterne. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico con contatore condominiale. Gli impianti sono da mettere a norma. E' presente un boiler per l'acqua calda. La manutenzione è scarsa e si presentano numerose macchie di umidità.

Oneri condominiali

Dalle tabelle millesimali i millesimi per le spese generali corrispondono a 12,859 millesimi per l'appartamento e per il posto auto coperto (indicati entrambi con il n.16 sia nell'atto di acquisto che nelle tabelle millesimali)

Le spese ordinarie non pagate della gestione 22/23 ammontano ad euro 1587,84 e la proprietà ha versato euro 1.359,33. Le spese straordinarie non pagate per la gestione 21/22 ammontano ad euro 434,28. Le spese quindi ancora da pagare sono $228,51 + 434,28 + 321,40 =$ euro 984,19. L'importo medio delle spese annue è di euro 750,00.

Patti

All'Agenzia delle Entrate risulta in essere il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. 841 serie 3T stipulato il 01-03-2016 e registrato a Borgomanero il 23-3-2016 tra la fallita (conduttore) ed altri due comproprietari ed un usufruttuario (locatori).

Durata del contratto anni quattro con scadenza il 28-2-2024. Canone di locazione euro 600,00. In realtà le parti mi dicono che non si è più dato corso al contratto per cui andrebbe cessato agli uffici competenti.

STIMA DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 39,21;

La superficie lorda della centrale termica è di mq 5,46

La superficie lorda della corte è di mq 67,17

Calcolo della superficie commerciale:

appartamento mq 39,21 x coeff. 1 = mq 39,21

centrale termica mq 5,46 x coeff. 0,20 = mq 1,09

corte = mq 67,17 = $(25 \text{ mq} \times \text{coeff. } 0,15) + (42,17 \times \text{coeff. } 0,02) =$ mq 4,59

Totale mq $39,21 + 1,09 + 4,59 =$ mq 44,89

Il sottoscritto intende assegnare euro 1.300 al mq per cui avremo

mq 44,89 x e. 1.300 = euro 58.357 – e. 984,19(cond.) - e. 2.000(demoliz.)=euro 55.372,81

quindi il valore delle quote all'asta è:

euro 55.372,81 x 1/6 di piena proprietà = euro 9.228,80 (piena proprietà)

euro 55.372,81 x 1/6 di piena proprietà = euro 9.228,80 – euro 1.384,32 (usufrutto) = euro 7.844,48 (nuda proprietà)

totale quote all'asta = euro 9.228,80+ euro 7.844,48 = euro 17.073,28

33. Posto auto coperto a Comacchio in Viale Dei Mille 2, identificato a Catasto Fabbricati al foglio 50 mapp. 249 sub. 16, strada provinciale ferrara mare, piano terra, rendita euro 38,27, categoria C/6, classe U, consistenza mq 13, superficie 13 mq. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 50 mapp. 249.

Il posto auto coperto ha una superficie lorda di mq 13,47 ed un'altezza interna di mt 2,56.

Coerenze a corpo: il posto auto confina con il sub. 15 del mapp. 249, spazi comuni, sub.17 del mapp. 249, passaggio comune di cui al mapp. 249 sub.1.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/6 della piena proprietà e per 1/6 della nuda proprietà. L'età dell'usufruttuario è di anni 92 compiuti. L'immobile è libero da locazione.

Parti Comuni

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale nel complesso denominato "Park Emilio".

All'unità immobiliare (e al posto auto in elenco al n.33) compete la quota pari a 1/172 indiviso di tutte corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini e precisamente:

-l'area comune censita al NCEU del Comune di Comacchio al foglio 50 mapp. 71, bene comune con censibile e al NCT al foglio 50 mapp. 71 ente urbano di mq 6440; NCT foglio 50 mapp. 546, ente urbano di mq 60;

-l'area destinata ad autoclave e cisterne comuni censite nel NCT del detto comune al foglio 50 mappali 619, ente urbano di mq 70 e mapp. 620, ente urbano di mq 19;

-la corsia di scorrimento centrale del locale garage nonché il tratto di terreno di circa mq 40 posto a nord-est dello stesso garage.

L'esercizio dei diritti di comproprietà condominiale ed il godimento delle parti comuni dell'intero caseggiato, così come il riparto delle spese comuni di ogni genere

sono disciplinati dalle norme del regolamento di condominio.

Si fa espresso riferimento ai patti e condizioni contenuti nell'atto notaio Brighenti del 02.10.1982 rep. 111869/16691 allegato alla presente perizia.

Atto di provenienza

-Compravendita del Notaio Roberto Brighenti di Comacchio in data 02.10.1982, Reperto 111869/16691 Raccolta, trascritto presso C.RR.II di Ferrara in data data 29.10.1982, Reg. Gen. 13216/9051 Reg. Part., registrato a Comacchio il 21.10.1982 al n. 1834 vol. 109 in data 01.02.1986 è deceduto in la sua quota di nuda proprietà si è riunita alla quota di dei Signori ;

-donazione del notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 31.07.2008, Rep. 195604/27903 Racc., trascritto presso C.RR.II DI FERRARA in data 05.08.2008, Reg. Gen. 18006/10933 Reg.Part., registrato a Comacchio il 01.08.2008 al n. 2956;

Normativa Urbanistica

L'immobile nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Comacchio allegato ricade in zona:

-A)PRG, art. 39 - sottozone "B3" consolidate di riqualificazione edilizia -B3.c-estensiva;

-B)PTPR, art. 6 - unità di paesaggio costa Nord, art.12-costa, art.13-zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, art.30-parchi regionali(L.R. n.27/1988);

-C)PTCP, art.8-unità di paesaggio(delle dune) U.P.9, art.12-sistema costiero, art.13-zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, art.20.2.a-dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica;

-G)PTP - Parco Regionale del Delta del Po, ambito del piano territoriale stazione centro storico di Comacchio Art. 27 sottozone C, AC.MAR spiaggia emersa e sommersa.

Sono presenti vincoli idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923 e reg.ese. e vincolo paesaggistico-ambientale "codice dei beni culturali e del paesaggio" D. Lgs 22-01-2004 n. 42art.142 lett.a) e f)

Regolarità Catastale

L'accatastamento risulta conforme a quanto riscontrato in loco.

Regolarità Edilizia

L'immobile risulta regolarmente autorizzato come da:

Nulla Osta prot. 9423 prat. n. 289/64 del 11-11-64 e abitabilità del 18-05-67

Particolarità costruttive

Posto auto aperto con struttura in cemento armato prefabbricata e pavimentazione in cemento.

Oneri condominiali

Dalle tabelle millesimali i millesimi per le spese generali corrispondono a 12,859 millesimi per l'appartamento e per il posto auto coperto (indicati entrambi con il n.16 sia nell'atto di acquisto che nelle tabelle millesimali).

Le spese ordinarie non pagate della gestione 22/23 ammontano ad euro 1587,84 e la proprietà ha versato euro 1.359,33. Le spese straordinarie non pagate per la gestione 21/22 ammontano ad euro 434,28. Le spese quindi ancora da pagare sono $228,51 + 434,28 + 321,40 =$ euro 984,19. L'importo medio delle spese annue è di euro 750,00.

Patti

All'Agenzia delle Entrate risulta in essere il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. 841 serie 3T stipulato il 01-03-2016 e registrato a Borgomanero il 23-3-2016 tra la fallita (conduttore) ed altri due comproprietari ed un usufruttuario (locatori). Durata del contratto anni quattro con scadenza il 28-2-2024. Canone di locazione euro 600,00.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto intende assegnare un valore di euro 500 al mq quindi avremo mq 13,47 x

euro 500 = euro 6.735

quindi il valore delle quote all'asta è:

euro 6.735 x 1/6 di piena proprietà = euro 1.122,50 (piena proprietà)

euro 6.735 x 1/6 di piena proprietà = euro 1.122,50 – euro 168,38 (usufrutto)= euro 954,12 (nuda proprietà)

totale quote all'asta = euro 1.122,50 + euro 954,12 = euro 2.076,62

A favore
Contro
Formalismo

ASTE
GIUDIZIARIE®
Derivante da Decreto ing

- ASTE GIUDIZIARIE®**

Contro
Formalità D
Rogante: TR

ASTE GIUDIZIARIE®

AASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO (COMACCHIO)

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 13.04.2018

Reg.gen. 5981 Reg.part. 805

Importo: €. 180.000,00

Capitale: 154.761,11

A favore di UNICREDIT SPA

Contro

Formalità DA CANCELLARE a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 11.10.2017

N° repertorio: 9361

L'ipoteca grava sui seguenti beni: NCEU COMACCHIO fg. 50 mapp. 160/1 graffato con il mapp. 557, e
Fg. 50 mapp. 249/16;

Comacchio NCT fg. 50 mapp. 557

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ferrara il 13.09.2019

Reg.gen. 14856 Reg.part. 2242

Importo: €. 80.000,00

Capitale: 63.011,67

A favore di

Contro

Formalità DA CANCELLARE a carico della procedura

Rogante: TRIBUNALE DI BRESCIA

Data: 25.07.2018

N° repertorio: 3864

L'ipoteca grava sui seguenti beni: NCEU COMACCHIO fg. 50 mapp. 160/1 graffato con il mapp. 557, e
Fg. 50 mapp. 249/16;

Sentenza di Fallimento n. 5/2021 pubbl. il 01-03-2021 Rep. n. 5/2021 del 01-03-2021 di NADIA
RUBINETTERIE & C. S.A.S. con sede a Pella in Via Per Boletto 21, CF 01889590038 e del
socio accomandatario





FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO PROVINCIA DI NOVARA

Sentenza di Fallimento n. 5/2021 pubbl. il 01-03-2021 Rep. n. 5/2021 del 01-03-2021 di NADIA RUBINETTERIE & C. S.A.S. con sede a Pella in Via Per Boletto 21, CF 01889590038 e del socio accomandatario



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (PELLA F.4 MAPP. 1549)

Ipoteca giudiziaria:

a carico del Foglio 4 mappale 1549 (ex mappale 587) esiste ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino in data 04/07/2018 repertorio 5856, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/09/2018 ai n.n. 13569/1839
Importo totale €. 400.000,00

A favore : Banca del Piemonte s.p.a. con socio unico sede Torino

Pignoramento:

a carico del Foglio 4 mappale 1549 (ex mappale 587) esiste pignoramento immobiliare Ufficiale giudiziario di Verbania in data 19/11/2020 repertorio 1015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 12/01/2021 ai n.n. 258/208

A favore : Banca del Piemonte s.p.a. con socio unico sede Torino

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (PELLA F.4 MAPP. 249)

Ipoteca:

a carico del Foglio 4 mappale 249 subalterno 5-6-7-8 ex subalterni 1 - 4 esiste ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento atto Notaio Polito Domenico in data 03/09/2004 repertorio 173646/20146, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 07/09/2004 ai n.n. 18716/5023

Importo totale €. 1.750.000,00

Durata 10 anni

A favore : Banca Intesa Mediocredito s.p.a. sede Milano

Pignoramento:

a carico del Foglio 4 mappale 249 subalterno 5-6-7-8 ex subalterni 1 – 4 esiste pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario di Verbania in data 18/04/2012 repertorio 828/2012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/07/2012 ai n.n. 9932/7174

A favore : Intesa Sanpaolo spa

Ipoteca giudiziaria:

a carico del Foglio 4 mappale 249 subalterno 3 esiste ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia in data 25/07/2018 repertorio 3864, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 08/08/2018 ai n.n. 12730/1722

Importo totale €. 63.011,67

A favore :

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (PELLA F. 4 MAPP. 573 E 1545)

Ipoteca giudiziaria:

a carico del Foglio 4 mappale 573 – 1545 (ex mappale 572) esiste ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino in data 04/07/2018 repertorio 5856, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/09/2018 ai n.n. 13569/1839

Importo totale €. 400.000,00

A favore : Banca del Piemonte s.p.a. con socio unico sede Torino

Pignoramento:

a carico del Foglio 4 mappale 573 – 1545 (ex mappale 572) esiste pignoramento immobiliare Ufficiale giudiziario di Verbania in data 19/11/2020 repertorio 1015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 12/01/2021 ai n.n. 258/208

A favore : Banca del Piemonte s.p.a. con socio unico sede Torino



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO (Pella)

Ipoteca giudiziaria:

Restrizione dei beni

Foglio 4 mappale 249 subalterno 3

Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 08/08/2018 ai
n.n. 12730/1722

Importo totale €. 63.011,67

A favore :

Ipoteca giudiziaria:

Restrizione dei beni

Foglio 4 mappale 1549 (parte mappale 587) – 1545 (parte mappale 572) - 573

Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/09/2018 ai
n.n. 13569/1839

Importo totale €. 400.000,00

A favore : Banca del Piemonte s.p.a. con socio unico sede Torino

Ipoteca:

Restrizione dei beni

Foglio 4 mappale 249 subalterno 1 ora subalterno 4

Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 07/09/2004 ai
n.n. 18716/5023

Importo totale €. 1.750.000,00

Durata 10 anni

A favore : Banca Intesa Mediocredito s.p.a. sede Milano

Pignoramento:

Restrizione dei beni

Foglio 4 mappale 249 subalterno 1 ora subalterno 4

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/07/2012 ai
n.n. 9932/7174

A favore : Intesa Sanpaolo spa

Pignoramento:

Restrizione dei beni

Foglio 4 mappale 1549 (parte mappale 587) – 1545 (parte mappale 572) - 573

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 12/01/2021 ai n.n. 258/208

A favore : Banca del Piemonte s.p.a. con socio unico sede Torino

Sentenza di Fallimento n. 5/2021 pubbl. il 01-03-2021 Rep. n. 5/2021 del 01-03-2021 di NADIA RUBINETTERIE & C. S.A.S. con sede a Pella in Via Per Boleto 21, CF 01889590038 e del socio accomandatario

SEGNALAZIONI PER IL MAPP. 249 DI PELLA:

Con atto di locazione Notaio Deciani Giovanni del 09/10/1990 repertorio 80810, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Novara in data 09/11/1990 ai n.n. generale 12802 particolare 9251.

La Sig.ra per la sua quota di 1/5 cede in locazione per la durata di 30 anni alla gli immobili censiti in Comune di Pella

N.C.E.U.

Foglio 4 mappale 249 subalterno 4

N.C.T.

Foglio 4 mappale 249 are 26.04 superficie reale attualmente comprende anche i mappali 1164 (ex 574/b) di are 00.02.20 – 1165 (ex 574/c) di are 00.00.70 – 244 di are 00.05.00 – 1194 (ex 248/b) di are 00.04.10 e 1260 (ex 1194/c) di are 00.00.44

E' stato trascritto contratto preliminare di vendita in data 24/05/2002 repertorio 768 del Dott. Crema Sandro, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Novara in data 22/06/2002 ai n.n. generale 11602 particolare 7978 sull'immobile censito in Pella
N.C.E.U.

Foglio 4 mappale 249 subalterno 4

Successivamente e' stato presentato annotamento per scioglimento mutuo consenso di contratto preliminare di vendita a margine trascritta in data 10/01/2005 al n. 178

VALUTAZIONE FINALE:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato attraverso il procedimento estimativo denominato “per comparativa” che si articola sulla ricerca di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. I valori di mercato afferenti alle varie “unità tipiche” sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, sulla base dei prezzi medi di vendita nella zona, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali, della destinazione, il contesto ambientale, lo stato di conservazione e manutenzione, l’ubicazione, il grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto in base alla stima sintetica per comparazione.

Il sottoscritto per facilitare la vendita totale dei beni intende costituire sette lotti.

LOTTO n. 1 :

- Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio 2 mapp. 884 di mq 550, qualità prato, classe 3, partita 855, reddito dominicale euro 0,85 e reddito agrario euro 1,28.
Coerenze a corpo: foglio 2 mapp. 883,965,885 e del foglio 5 mapp. 28 e 26.
La proprietà risulta in capo al fallito per 1/9
 $\text{euro } 1 \times \text{mq } 550 = \text{euro } 550 : 1/9 = \text{euro } 61,11$
- Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio al foglio 5 mapp. 229 di mq 6.970, qualità bosco ceduo di classe 2, partita 855, reddito dominicale euro 3,60 e reddito agrario euro 1,08.
Coerenze a corpo: foglio 5 Rlvo S.Antonio, mapp. 669, del foglio 1 mapp. 158 e 153.
La proprietà risulta in capo al fallito per 1/9
 $\text{Euro } 1 \times \text{mq } 6970 = \text{euro } 6970 : 1/9 = \text{euro } 774,40$
- Terreno a Pogno identificato a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 114 di mq 2.290, qualità bosco ceduo di classe 3, partita 850, reddito dominicale euro 1,18 e reddito agrario euro 0,12.
Coerenze a corpo: Rivo S. Antonio, mapp. 115, 125, 113, 176 e 96.
La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;
 $\text{Euro } 1 \times \text{mq } 2290 = \text{euro } 2290 : 27 \times 2 = \text{euro } 169,62$
- Terreno a Pogno identificato Catasto Terreni al foglio 2 mapp. 427 di mq 2.830, qualità bosco ceduo di classe 2, partita 850, reddito dominicale euro 1,46 e reddito agrario euro 0,44.
Coerenze a corpo: mapp. 428,487,485,933.
La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;
 $\text{Euro } 1 \times \text{mq } 2830 = \text{euro } 2830 : 27 \times 2 = \text{euro } 209,62$

- Terreno a Pugno identificato a Catasto Terreni al foglio 5 mapp. 194 di mq 880 con qualità prato arborato di classe 1, partita 850, reddito dominicale euro 3,41 e reddito agrario euro 3,86.
Coerenze a corpo: strada comunale, mapp. 127, 128, 654, 195.
La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;
Euro 6 x mq 880= euro 5.280 : 27 x 2 = euro 391,11
- Terreno a Pugno identificato a Catasto Terreni al foglio 5 mapp. 654 di mq 490 con qualità bosco ceduo di classe 2, partita 850, reddito dominicale euro 0,25 e reddito agrario euro 0,08.
Coerenze a corpo: roggia, mapp. 655, 194, 130.
La proprietà risulta in capo al fallito per 2/27;
Euro 3 x mq 490= euro 1.470 : 27 x 2 = euro 108,88
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 145, bosco ceduo, classe 2, mq 3.095, reddito dominicale euro 1,60, reddito agrario euro 0,48.
Coerenze a corpo: strada vicinale campello, mapp. 760;
La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;
Euro 1,5 x mq 3095= euro 4.642,50 : 27 = euro 171,94
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 760, bosco ceduo, classe 2, mq 3.095, reddito dominicale euro 1,60, reddito agrario euro 0,48.
Coerenze a corpo: strada vicinale campello, mapp.145, strada vicinale campello e mapp.146;
La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;
Euro 1,5 x mq 3095= euro 4.642,50 : 27 = euro 171,94
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 1019, bosco ceduo, classe 3, mq 1.836, reddito dominicale euro 0,95, reddito agrario euro 0,09.
Coerenze a corpo: strada vicinale campello, map.151, 152, strada, 1020, strada e mapp.761;
La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;
Euro 1 x mq 1836= euro 1836 : 27 = euro 68,00
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 761, bosco ceduo, classe 3, mq 1.960, reddito dominicale euro 1,01, reddito agrario euro 0,10.
Coerenze a corpo: strada vicinale campello, 1019, strada, map.155 e 154;
La proprietà risulta in capo al fallito per 1/27 dell'intero;
Euro 1 x mq 1960= euro 1960 : 27 = euro 72,59
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.63 di mq 1.090 con qualità bosco ceduo di classe 2, reddito dominicale euro 0,56 e reddito agrario euro 0,17.
Coerenze a corpo: strada vicinale campello, strada e mapp.64;
La quota in capo al fallito è 37/10000
Euro 1,5 x mq 1090= euro 1635 : 10000 x 37 = euro 6,04
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.128 di mq

- 2.340 con qualità bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 1,21 e reddito agrario euro 0,12.
Coerenze a corpo:strada vicinale, mapp.129, Rio Longa, mapp.127;
La quota in capo al fallito è 37/10000
Euro 1 x mq 2340= euro 2340 : 10000 x 37 = euro 8,65
- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.140 di mq 1.030 con qualità prato arborato di classe 3, reddito dominicale euro 1,86 e reddito agrario euro 2,39.
Coerenze a corpo:mapp.136, 137, 138, 139, 142 e 141;
La quota in capo al fallito è 37/10000
Euro 1 x mq 1030= euro 1030 : 10000 x 37 = euro 3,81
 - Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.141 di mq 980 con qualità bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 0,51 e reddito agrario euro 0,05.
Coerenze a corpo: Rio Longa, mapp. 136, 140 e 143;
La quota in capo al fallito è 37/10000
Euro 1 x mq 980= euro 980 : 10000 x 37 = euro 3,62
 - Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 3 mapp.167 di mq 1.650 con qualità bosco ceduo di classe 2, reddito dominicale euro 0,85 e reddito agrario euro 0,26.
Coerenze a corpo: strada vicinale, mapp. 168, 166, 195;
La quota in capo al fallito è 37/10000
Euro 1 x mq 1650= euro 1650 : 10000 x 37 = euro 6,10
 - fabbricato a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Fabbricati al foglio 1 mapp.393 graffato col map. 570, Via briallo snc, piano terra, 1 e 2, categoria A/6, classe 3, consistenza 7,5 vani, totale mq 146, rendita euro 201,42. A Catasto Terreni l'immobile è individuato al foglio 1 mapp. 393, ente urbano, di mq 250.
Coerenze a corpo: Via Per Boleto, mapp.1016, 399, 1070 e 1003;
La proprietà risulta in capo al fallito per 2/18;
quota in capo al fallito euro 31.944,00 : 18 x 2 = euro 3.549,33
 - fabbricato diruto a Pella distinto a Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 573 di mq 39, fabbricato diruto.
Coerenze a corpo: mapp. 1545 su quattro lati;
L'immobile risulta in capo al fallito per l'intero.
Valore in capo al fallito euro 2.730,00
 - terreno a Pella distinto a Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 1545 di mq 2.660, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 1,10, qualità pascolo di classe U, Partita 1904.
Coerenze a corpo: strada comunale, Via Per Boleto, mapp. 1546 e 1549;
L'immobile risulta in capo al fallito per l'intero.
Valore in capo al fallito euro 7.980,00

- terreno a Pella distinto a Catasto Terreni al foglio 4 mapp. 1549 di mq 725, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,04, qualità bosco ceduo di classe 3.
Coerenze a corpo: strada comunale, mapp.1545, 1550 e 1548;
L'immobile risulta in capo al fallito per l'intero.
Valore in capo al fallito euro 2.175,00
- fabbricato industriale a Pella identificato a Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 530 subalterno 34 graffato al mapp. 1961 sub.1, via per Boletto n.21, piano T-1, rendita euro 3.239,28, zona censuaria 1, cat. D/1. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: Comune di Pella foglio 4 mapp. 530 e mapp. 1961 di mq 3250.
Coerenze a corpo: via per boletto, map. 1903, 530 sub.14 e sub.26 di propr. di terzi, mapp. 1905, 526, 509 e 510.
L'immobile risulta essere di proprietà della ditta per l'intero.
euro 278.740,27 – 60.120,00 – 66.000,00 – 11.543,02 = euro 141.077,25

TOTALE LOTTO 1 EURO 159.739,01 ARROTONDATO AD EURO 160.000,00

LOTTO n. 2:

- unità immobiliare a Pella distinta a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 249 sub. 8, via per boletto n.20, piano 3, rendita euro 171,98, zona censuaria 1, Cat.C/2, Classe 2, consistenza mq 111, superficie totale mq 129. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 4 mapp. 249.
Coerenze a corpo: mapp. 249 sub.7, sub. 5 (vano scala), vuoto su sub.5 (corte), vuoto su sub.6 e vuoto su map. 251.
La proprietà risulta in capo al fallito per 111/1000.
Quota del fallito euro 28.380,00 x 0,111 = euro 3.150,18
- unità immobiliare a Pella distinta a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 249 sub. 3, Via Per Boletto snc, piano 2, rendita euro 340,86, zona censuaria 1, Cat.A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, dati di superficie totale mq 138. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 4 mapp. 249.
Coerenze a corpo: map. 249 sub.2, sub. 5 (vano scala), vuoto su sub.5 (corte), vuoto su sub.6 e vuoto su map. 251.
La proprietà risulta in capo al fallito per 2/9
Valore della quota del fallito= 91.032,00 : 9 x 2 = euro 20.229,33

TOTALE LOTTO 2 EURO 23.379,51 ARROTONDATO AD EURO 23.500,00

LOTTO n. 3:

- unità immobiliare (abitazione) a Crodo composta da ingresso-soggiorno di mq 16,91, cucinino di mq 3,96, bagno di mq 3,27, camera di mq 9,19. La superficie lorda è di mq 40,80. L'unità è identificata a Catasto Fabbricati al foglio 74 mappale 363 sub.8, partita 468, Via La Rondola, piano terra, rendita euro 142,54, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, dati di superficie mq 41, totale escluse aree scoperte mq 41. Particella a Catasto Terreni F.74 mapp. 535 (parte).
Coerenze a corpo: mapp. 531, 532, 535 altri sub. di terzi, 536 e 535 altri sub. di terzi.
L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

Quota in capo al fallito euro 29.985,46 : 3 = euro 9.995,15

- Unità immobiliare con destinazione posto auto scoperto a Crodo identificata Catasto Fabbricati al foglio 74 mapp. 1024, Via Case Sparse La Rondola n. Snc interno 19, piano terra, rendita euro 31,25, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, dati di superficie 11 mq. Particella corrispondente a Catasto Terreni foglio 74 mapp. 1024.

Coerenze a corpo: mapp. 808, 994, 817 e 812.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

Valore in capo al fallito: euro 6.000 : 3 = euro 2.000

- Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 530, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02, qualità prato di classe 3, superficie mq 8.

Coerenze a corpo: map. 529, 916, 531, 535 e 541.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/9 della proprietà.

Valore in capo al fallito: euro 400 : 9 = euro 44,44

- Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 531, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02, qualità prato di classe 3, superficie 9 mq.

Coerenze a corpo: map. 530, 916, 363, 528, 532 e 535.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/9 della proprietà.

La quota del fallito corrisponde a 450 : 9 = euro 50,00

- Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 536, partita 3787, reddito dominicale euro 0,03 e reddito agrario 0,05, qualità prato di classe 3, superficie mq 21.

Coerenze a corpo: map. 541, 535 su due lati e map. 906.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

La quota del fallito corrisponde a 1.050 : 3 = euro 350,00

- Terreno a Crodo identificato a Catasto Terreni al foglio 74 mapp. 906, partita 3787, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario euro 0,02, qualità prato di classe 3, superficie mq 9.

Coerenze a corpo: map. 905, 908, 907 e 536.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/3 della proprietà.

La quota del fallito corrisponde a 270 : 3 = euro 90,00

TOTALE LOTTO 3 EURO 12.529,59 ARROTONDATO AD EURO 12.500,00

LOTTO n. 4:

- Abitazione a Comacchio in Viale Dei Mille 2, in zona turistica comoda e a pochi metri dalla spiaggia, identificata a Catasto Fabbricati al foglio 50 mapp. 160 sub.1 graffato al map. 557, strada provinciale ferrara mare n.2, piano terra, rendita euro 488,05, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 44, totale escluse aree scoperte mq 40. Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 50 mapp. 160 e mapp. 557.

Coerenze a corpo in mappa terreni del foglio 50: mapp. 550, 551, 556, altro sub. del mapp. 160, mapp. 555, 564 e mapp. 562.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/6 della piena proprietà e per 1/6 della nuda proprietà. L'età dell'usufruttuario è di anni 92.

totale quote all'asta = euro 9.228,80 + euro 7.844,48 = euro 17.073,28

- Posto auto coperto a Comacchio in Viale Dei Mille 2, identificato a Catasto Fabbricati al foglio 50 mapp. 249 sub. 16, strada provinciale ferrara mare, piano terra, rendita euro 38,27, categoria C/6, classe U, consistenza mq 13, superficie 13 mq. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 50 mapp. 249.

Il posto auto coperto ha una superficie lorda di mq 13,47 ed un'altezza interna di mt 2,56.

Coerenze a corpo: il posto auto confina con il sub. 15 del mapp. 249, spazi comuni, sub.17 del mapp. 249, passaggio comune di cui al mapp. 249 sub.1.

L'immobile risulta in capo al fallito per 1/6 della piena proprietà e per 1/6 della nuda proprietà. L'età dell'usufruttuario è di anni 92 compiuti.

totale quote all'asta = euro 1.122,50 + euro 954,12 = euro 2.076,62

TOTALE LOTTO 4 EURO 19.149,90

ARROTONDATO AD EURO 19.200,00

LOTTO n. 5 (oggetto di vendita telematica, procedura esecutiva n.100/2010 RGE lotto 7 del Tribunale di Verbania) :

- fabbricato industriale a Pella distinto a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp.249 sub.6, zona censuaria 1, categoria D/1, via per boletto n.20, piano S1-T-1, rendita euro 7.690,40.

Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 4 mapp.249;

Coerenze a corpo in mappa terreni: mapp.251, 252,1236, 574, cortile comune sub.5, mapp.248, 242, 243, 245, 250.

La proprietà risulta in capo al fallito per 111/1000.

Quota del fallito euro 311.346,20x 0,111=34.559,42

TOTALE LOTTO 5 EURO 34.559,42 ARROTONDATO AD EURO 34.500,00

LOTTO n. 6 (già oggetto di procedura esecutiva n.100/2010 RGE lotto 6 del Tribunale di Verbania, aggiudicato e trasferito):

- unità immobiliare a Pella distinta a Catasto Fabbricati al foglio 4 mapp. 249 sub. 7, Via per Boletto n.20, piano 3, rendita euro 171,98, zona censuaria 1, Cat.C/2, Classe 2, consistenza mq 111, superficie catastale totale mq 129. Particelle corrispondenti a Catasto Terreni: foglio 4 mapp. 249.

Coerenze a corpo: map. 249 sub. 5 (vano scala), sub.8, vuoto su sub.5 (corte), vuoto su mapp. 251, vuoto su map. 249 sub. 6 e vuoto su sub.5 (corte).

La proprietà dalle ricerche in Conservatoria risulta ancora in capo al fallito per 111/1000 (non ancora trascritta).

Quota del fallito euro 28.380,00 x 0,111 = euro 3.150,18

TOTALE LOTTO 6 EURO 3.150,18

ARROTONDATO AD EURO 3.200,00

LOTTO n. 7 (QUOTA PROPRIETA' ERRATA COME DA RELAZIONE ALLEGATA):

- Terreno a San Maurizio D'Opaglio distinto a Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 175, seminativo, classe 1, mq 350, reddito dominicale euro 1,54, reddito agrario euro 1,90.

Coerenze a corpo: mapp. 176, 238, 237 e 174;

La proprietà risulta in capo al fallito per 1/9

Euro 1 x mq 350= euro 350 : 9 = euro 38,88

TOTALE LOTTO 7 EURO 38,88

ARROTONDATO AD EURO 40,00

Il sottoscritto provvede a rimettere la presente relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Omegna, li 30-01-2023

Il Perito Geom. Massimo
(f.TO DIGITALMENTE)