TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia del C.T.U. Arch. Chiappini Bernardo, nella procedura 5/2023 nell'ambito della:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI S.O.S. ITALIA S.R.L.

Codice fiscale: 01495040030
C.so Liberazione n.56
28041 - Arona (NO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto n. 1 5

Lotto n. 2 20

Riepilogo bando d'asta 43

Schema riassuntivo 47

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 27/06/2023, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.IT, Tel. 0322 45 015, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via Dell'Acacia n.20

  (Coord. Geografiche: 45.68248029724998, 8.476804739699228)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.20

  (Coord. Geografiche: 45.682563, 8.476572)

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58

  (Coord. Geografiche: 45.679252, 8.477676)

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58, piano

  (Coord. Geografiche: 45.679538, 8.477866)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.20 di Via Dell'Acacia, a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale.
Costituito da un volume prefabbricato unitario, l'immobile si organizza funzionalmente in una parte destinata a uffici e locali di servizio annessi, disposti su due piani e serviti da scala interna, e una parte a destinazione laboratorio artigianale, disposta al solo piano terra e servita da locali accessori di servizio, accesso carraio gestito da portoni sezionali, cortile di manovra e cancello automatico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Il fondo oggetto di stima si colloca al margine nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero risulta ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud.
Il terreno, con forma irregolare ed accessibile dall'asse di Via Dell'Acacia, presenta una sistemazione a Bosco misto non governato, con essenze prevalenti di Castagno, Robinia e Quercia. Fruisce di una favorevole esposizione est-ovest e ha una giacitura acclive con pendenze comprese tra 5-20%, che garantiscono un buon grado di fertilità, caratterizzato dalla densità del corpo vegetale rilevato. La sua quota altimetrica è compresa tra 293-295m slm. Sul suo sedime non insistono fabbricati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale.
L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale.
La prima, oggetto di specifica stima allegata, si articola integralmente al piano terreno.
La componente residenziale, qui in stima, si articola tra piano terra e primo.
Al piano terreno, con accessi pedonale e carrario comuni alla precedente, trovano collocazione l'ingresso e un corridoio/disimpegno che serve il locale piscina e l'autorimessa con annesso ripostiglio.
Al piano primo, a cui si accede tramite scala ad uso esclusivo, si collocano il soggiorno, la cucina, due sale da bagno, due camere ed un ampio terrazzo in favore di sole.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale.
L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale.
La prima, oggetto della presente stima peritale, si articola integralmente al piano terreno e si organizza in una porzione ad uso ufficio, con accesso pedonale dalla pubblica via e con ripostiglio e wc annessi e il magazzino di stoccaggio, servito da ampio spazio pertinenziale preposto all'accesso ed alla manovra automezzi e gestito da accesso carraio verso l'asse est di via Dell'Acacia.
La componente residenziale si articola tra piano terra e primo ed è oggetto del rapporto peritale che precede.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via Dell'Acacia n.20
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: 01495040030
  Partita IVA: 01495040030
  Corso Liberazione n.56
  28041 - Arona (NO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: 01495040030
  Partita IVA: 01495040030
  Corso Liberazione n.56
  28041 - Arona (NO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

I confini dell'immobile sono, in senso orario:
- mapp.1326;
- mapp. 1327;
- asse stradale di Via dell'Acacia;
- mapp.63;
- mapp.39.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

I confini dell'immobile sono, in senso orario:
- mapp.1326;
- mapp. 1323;
- mapp.63;
- mapp.53;
- mapp.50;
- mapp.38;
- F.24.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	617,30 mq	644,89 mq	1	644,89 mq	6,50 m	Terra
Ufficio	127,28 mq	141,12 mq	1	141,12 mq	2,70 m	Terra
Ufficio	165,91 mq	183,23 mq	1	183,23 mq	2,70 m	Primo
Terreno scoperto	1970,00 mq	1970,00 mq	0,10	197,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1166,24 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1166,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco misto	1220,00 mq	1220,00 mq	1	1220,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1220,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1220,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/07/2005** al **22/09/2005**	REDIQUADRI S.R.L., C.F. 01909090035.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1323 Categoria F3, Cons. 0 Graffato NCT F.26 MAPP.1323
Dal **22/09/2005** al **16/12/2008**	LOCAT S.P.A., C.F. 03648050015	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1323 Categoria D1 Rendita € 6.464,00 Graffato NCT F.26 MAPP.1323
Dal **16/12/2008** al **22/04/2014**	UNICREDIT LEASING S.P.A., C.F. 03648050015, sede Bologna.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1323 Categoria D1 Rendita € 6.464,00 Graffato NCT F.26 MAPP.1323
Dal **22/04/2014** al **02/10/2018**	UNICREDIT LEASING S.P.A., C.F. 03648050015, sede Milano.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1323 Categoria D1 Rendita € 6.464,00 Graffato NCT F.26 MAPP.1323
Dal **02/10/2018** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L., C.F. 01495040030.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1323 Categoria D1 Superficie catastale 6.464,00 mq Graffato NCT F.26, MAPP.1323

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Con riferimento alla Certificazione notarile ex art. 567, c.2, C.P.C., si riportano per estratto le seguenti precisazioni catastali:
"(..)
- l'attuale mappale 1323 del foglio 26 di catasto fabbricati e stato costituito giusta denuncia di costituzione del 01707/2005 Pratica n.NO0103004 (n.1333.1/2005) e successiva denuncia di ultimazione di fabbricato urbano del 24/01/2006 Pratica n.NO0009722 (n.409.1/2006);
- l'attuale mappale 1323 del foglio 26 di Catasto Terreni (di are 19,70) deriva, giusta tipo Mappale e variazione del 10/06/2005 Pratica n.NO0086382 (N. 86382.1/2005), dalla fusione degli originari mappali 758 (di are 9,00) e 759 (di are 10,70).(..)".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/04/1971** al **07/04/1971**	Mora Angela, fu Bartolomeo Mar Mora, nata a Borgomanero il 15/07/1884.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38
Dal **07/04/1971** al **22/12/1972**	Mora Maria, C.F.MROMRA18S64B019V.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **22/12/1972** al **12/04/1985**	Zapelloni Bartolomeo, C.F. ZPLBTL08L11B019C.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38
Dal **12/04/1985** al **11/10/1995**	Bollo Gualtiero, C.F. BLLGTR34P03B019T per 1/2 e Bollo Piera Maria, C.F. BLLPMR33D70B019K per 1/2.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38
Dal **11/10/1995** al **23/05/2001**	Bollo Piera Maria, C.F. BLLPMR33D70B019K per 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38
Dal **23/05/2001** al **29/05/2018**	Palma Barbara, C.F. PLMBBR72M44B019U.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38
Dal **29/05/2018** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L. C.F. 01495040030.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 39 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 20 Reddito dominicale € 1,58 Reddito agrario € 0,38

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1323	1		D1				6464 €	T-1	NCT F.26 MAPP.1323
	26	1323	2		C2	2	20	15 mq	24,79 €	1	NCT F.26 MAPP.1323
	26	1323	3		C2	2	20	13 mq	24,79 €	1	NCT F.26 MAPP.1323

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	1323				ENTE URBANO		00 19 70 mq			NCEU F.26 MAPP.1323

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto istituito tra lo stato dei luoghi verificato in occasione dell'accesso peritale, i contenuti dell'ultima autorizzazione concessa (D.I.A. n.742, prot.n.30074 - 17/06/2005 in variante al permesso di costruire n.159) e le planimetrie catastali, l'E.S. ha rilevato la mancanza di corrispondenza nella distribuzione degli spazi situati al piano primo. In sostanza, con rimando al capitolo dei dati catastali ed all'Allegato 7, la superficie utile del piano primo è stata ampliata con due locali ripostiglio rispettivamente di 15m2 e 13m2, situati:
- in corrispondenza del primo pianerottolo della scala in acciaio di distribuzione dei piani;
- in corrispondenza della quota di sbarco della medesima.
In adempimento al quesito si è provveduto alla loro regolarizzazione catastale per il decreto di trasferimento, fermo restando la condizione di abuso non sanabile a carico dei predetti ampliamenti, come dettagliatamente descritto nelle "Note" del successivo capitolo "Regolarità edilizia" e verifiche svolte.
Si allegano al presente rapporto pratica Docfa e relative schede catastali aggiornate.

Con riferimento alla Certificazione notarile ex art. 567, c.2, C.P.C., si riportano per estratto le seguenti precisazioni catastali:
"(..)
- l'attuale mappale 1323 del foglio 26 di catasto fabbricati e stato costituito giusta denuncia di costituzione del 01707/2005 Pratica n.NO0103004 (n.1333.1/2005) e successiva denuncia di ultimazione di fabbricato urbano del 24/01/2006 Pratica n.NO0009722 (n.409.1/2006);
- l'attuale mappale 1323 del foglio 26 di Catasto Terreni 8di are 19,70) deriva, giusta tipo Mappale e variazione del 10/06/2005 Pratica n.NO0086382 (N. 86382.1/2005), dalla fusione degli originari mappali 758 (di are 9,00) e 759 (di are 10,70).(..)".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	39				Bosco misto	1	00 12 20 mq	1,58 €	0,38 €	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato, con riferimento ai criteri di cui all'Art.21, L.392-1978.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'E.S., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni
Con riferimento alla relazione di collaudo allegata, le opere di sottofondazione sono in calcestruzzo gettato in opera, mentre le fondazioni sono in plinti prefabbricati.
Stato di conservazione: Buono limitatamente all'assenza di riscontri fessurativi da assestamento evidenti.

Esposizione
L'esposizione dell'immobile è nord-sud rispetto al proprio asse longitudinale, con i fronti di maggior sviluppo disposti a est/ovest.

Altezza interna utile
L'altezza utile interna del fabbricato ad uso produttivo è pari a 6,50m da pavimento a sottotravi. L'altezza dei due piani a destinazione ufficio è di 2,70m. L'altezza lorda complessiva della sagoma del volume edificato è di 8,00m.

Strutture verticali, orizzontali e di copertura
Sono costituite da elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso montato in opera. Il solaio che divide la porzione di fabbricato ad uso uffici è anch'esso in elementi prefabbricati sovrastato da sistema di pavimentazione galleggiante ispezionabile per l'alloggiamento degli impianti funzionali.
Stato di conservazione: Buono.

Strutture di tamponamento
Sono realizzate in pannelli prefabbricati di spessore pari a 20,00cm e predisposti per l'alloggiamento delle specchiature delle finestre. Ad essi è accostato, nel lato interno della porzione ad uso ufficio, un tavolato in laterizio forato intonacato al civile e tinteggiato, di spessore 10,00cm, che delimita anche i locali ad uso servizio igienico/ripostiglio/caldaia disposti in collocazione sovrapposta rispetto alle planimetrie dei due piani.
Le strutture divisorie dei locali ad uso ufficio, sono invece realizzate in moduli prefabbricati con telaio in alluminio satinato di spessore 9,00cm, contenenti elementi di chiusura/finitura in legno laminato alternati a moduli vetrati.
Stato di conservazione: Buono.

Pavimentazione interna Uffici
La pavimentazione è costituita da pavimento galleggiante posato a secco su struttura metallica di supporto atta a generare vano porta-impianti continuo sottostante.
La pavimentazione e i rivestimenti dei locali di servizio predetti, sono in ceramica di colore chiaro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pavimentazione della porzione artigianale è in battuto di cemento con giunto elastico modulare.
Stato di conservazione: Buono.

La scala di collegamento tra i piani è integralmente realizzata in acciaio inox assemblata a secco.
Stato di conservazione: ottimo.

Serramenti e infissi
I serramenti sono in alluminio con vetrocamera senza taglio termico.
Le porte interne dei locali uffici e servizio sono in mdf laminato bianco.
Le porte antincendio del fabbricato artigianale sono in ferro verniciato con maniglia antipanico.
I portoni sezionali del medesimo sono in alluminio con struttura in acciaio inox.
Stato di conservazione: Buono.

Impianto elettrico e di rete
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino classica. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali salvavita. Presente anche l'impianto di rete gestito da locale preposto ad uso server.
Stato di conservazione: Buono in considerazione della disponibilità delle certificazioni di legge acquisite agli atti.

Impianto idro-termo-sanitario e di climatizzazione estiva
L'impianto della porzione destinata ad ufficio è in termosifoni e ventilconvettori a pavimento con termostati elettronici di zona. La climatizzazione estiva è generata mediante unità split azionate mediante telecomando.
La zona artigianale presenta unità riscaldanti ad aria alimentate a metano.
Stato di conservazione: Buono in considerazione della disponibilità delle certificazioni di legge acquisite agli atti.

Impianti altri
L'immobile dispone di impianto citofonico, TV, antifurto e degli allacci alle utenze dei gestori di acqua, luce, gas. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale.

Spazi esterni
Gli spazi esterni risultano delimitati da muro di confine solo nei lati nord e, in misura parziale, est, laddove è presente un cancello scorrevole in acciaio, che disciplina l'accesso dei mezzi al fabbricato. Non sono presenti muri di confine lungo la residua parte del fronte est, lungo Via Dell'Acacia, sud e ovest. Lungo quest'ultimo fronte, in particolare, il fondo di proprietà su cui insiste l'immobile confina con il Foglio 26, mappale n.39, che rientra nel compendio di stima del presente rapporto.
Stato di conservazione degli spazi esterni: Mediocre.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Con riferimeto alle indagini condotte in sito e alla bibliografia di settore consultata, le caratteristiche del fondo considerato sono le seguenti:

Altitudine: 293 - 295 m.s.l.m.
Esposizione prevalente: Est-Ovest a diagramma solare sgombro.
Giacitura: Acclive.
Pendenza: 5-20%
Morfologia: Forma irregolare.
Grado di fertilità: Buona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sistemazione del terreno: Bosco ceduo non governato.
Fabbricati: Assenti.
Opere irrigue: Nessuna
Dissesto: Non presente.
Accessibilità: Buona.
Tracce di pascolamento: Nessuna.
Soprassuolo: Castagno, Robinia, Quercia.
Certificato di destinazione urbanistica: Vedasi capitolo "Normativa urbanistica".
Contratti d'uso in corso: Assenti con riferimento agli atti allegati al rapporto ed alla presa di visione dello stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/01/1980** al **15/12/2003**	MORA Angelo, nato a Borgomanero (NO) il 07/09/1942 e PLATINETTI Nadia, nata a Fontaneto D'Agogna IL 13/06/1949, proprietari per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: MRONGL42P07B019K	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lenzi Rossana	29/12/1979	4663	1359
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	23/01/1980	639	532
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2003** al **30/09/2005**	REDIQUADRI S.R.L. con sede a Borgomanero (NO). Codice Fiscale/P.IVA: 01909090035	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Errico Alfani	10/12/2003	100162	16511
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Conservatoria di Novara	15/12/2003	24672	15782
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/09/2005** al **17/12/2008**	LOCAT S.R.L. con sede in Bologna (BO), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 03648050015	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fabio Pala	22/09/2005	34982	3284
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	30/09/2005	20164	10842
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/12/2008** al **08/10/2018**	UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede a Milano (MI), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 03648050015	**ATTO DI FUSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Busani Angelo	15/12/2008	8295	5202
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria di Milano	17/12/2008	31428	Serie T
Dal **08/10/2018** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L. con sede ad Arona (NO), C.so Liberazione n.56. proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01495040030	**RISCATTO BENE IMMOBILE DA LOCAZIONE FINANZIARIA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Busani Angelo	02/10/2018	43155	19904
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	08/10/2018	14543	10114
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per estratto dalla Certificazione Notarile in atti si riporta che: *"(..) l'immobile in oggetto è stato concesso in locazione finanziaria con contratto n.IC 851658 in data 22 settembre 2005 alla società "S.O.S. ITALIA S.R.L." (..)".*
Con pari riferimento documentale si integra quanto sopra con l'ulteriore estratto a seguire: *"(..) successivamente la società #Unicredit Leasing S.P.A.# ha trasferito la propria sede legale da Bologna a Milano con atto ricevuto dal notaio #Angelo Busani# di Milano in data 22/04/2014 nn.28291/13329 di Repertorio/Raccolta debitamente registrato e trascritto a Novara il 28/04/2014 ai nn.4973/3773 di Registro Generale/Particolare. (..)".*

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/05/2001** al **29/05/2018**	PALMA Barbara, nata a Borgomanero (NO) il 04.08.1972, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: PLMBBR72M44B019U	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Salerno Gabriele	23/05/2001	23215	5768
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Novara	07/06/2001	8006	5256
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/05/2018** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L. con sede ad AArona (NO), C.so Liberazione n.56, proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01495040030	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bertoncelli Cristina	29/05/2018	20396	10384
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	04/06/2018	8329	5879
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Con riferimento alla Certificazione notarile ex art.567, comma 2. C.P.C. in atti e all'Ispezione ipotecaria in data 05/10/2023 condotta a carico della società S.O.S. ITALIA S.R.L. oggetto di procedura, si conferma l'assenza di Formalità pregiudizievoli ad esclusione della TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2023 - Registro Particolare 9578 Registro Generale 12735, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 14/2023 del 05/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Con riferimento alla Certificazione notarile ex art.567, comma 2. C.P.C. in atti e all'Ispezione ipotecaria in data 05/10/2023 condotta a carico della società S.O.S. ITALIA S.R.L. oggetto di procedura, si conferma l'assenza di Formalità pregiudizievoli ad esclusione della TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2023 - Registro Particolare 9578 Registro Generale 12735, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 14/2023 del 05/05/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.
Per estrapolazione dallo stesso di desume che:
"(..) Che il mappale 1323 del Foglio 26 si trova in area normativa attività produttive in localizzazione impropria art. 24 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C.
(..)
Che il mappale 1323 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010. (..)".

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.),"Art.24 - Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria", particolarmente riferita *"(..) all'area che comprende aree utilizzate da attività produttive in situazione di frammistione con aree residenziali. La destinazione produttiva è giudicata impropria e conseguentemente provvisoria. (..)",* i tipi di intervento ammessi nel rispetto delle altre prescrizioni di piano, sono:

"(..) 2. Elenco dei tipi di intervento
I tipi di intervento e le relative definizioni di dettaglio sono:
– Manutenzione ordinaria (punto 1.1 della circolare);
– Manutenzione straordinaria (punto 1.2 della circolare);
– Restauro conservativo (punto 1.3 della circolare);
– Risanamento conservativo (punto 1.3 della circolare);
– Ristrutturazione edilizia di tipo A (punto 1.4.A della circolare);
– Ristrutturazione edilizia di tipo B (punto 1.4.B della circolare);
– Demolizione (punto 1.5 della circolare);
- Demolizione e ricostruzione (punto 1.5 della circolare)
– Ricostruzione edilizia (demolizione e contestuale ricostruzione con modifiche) (punto 1.5 della circolare);
– Ampliamento e sopraelevazione (incremento di quantità su edifici esistenti) (punti 2.2 e 2.3 della circolare);
– Nuova costruzione/completamento urbanistico (punto 2.1 della circolare);
– Ristrutturazione urbanistica (articolo 3 Definizioni degli interventi edilizi, punto 1 lettera f) del D.P.R. 380 del 06/06//2001 e s.m.i.); (..)".

I parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.C. sono invece descritti al comma B.3 a seguire:

"(..) B.3 Parametri urbanistici ed edilizi
Capacità edificatoria: La quantità insediabile è data da un UT di 0,4 mq. SUL/mq. ST.
È inoltre possibile, ricostruire e/o ristrutturare la SUL regolarmente assentita fino a raggiungere un UT massimo di 0,5 mq. SUL/mq. ST.
Altezza massima
Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra
Sistema territoriale delle colline: 2 piani fuori terra
Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri;
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri;
Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 metri.
È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione. (..)".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.
Per estrapolazione dallo stesso di desume che:

"(..) Che il mappale 39 del Foglio 26 si trova in area normativa ambiti boscati art. 27 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C.
(..)
Che il mappale 39 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010. (..)"

Con riferimento alle N.T.A, "Art. 27 – Area normativa Ambiti boscati" per questi ambiti gli obiettivi, indirizzi e destinazioni d'uso urbanistiche previset dal piano sono:
"(..) 2. Obiettivi
Obiettivi del Piano sono:
– Tutela del patrimonio forestale;
– Potenziamento del patrimonio forestale;
– Consolidamento e qualificazione delle attività agricole;
– Promozione di attività agrituristiche.
3. Indirizzi di intervento territoriali
L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.
4. Destinazioni d'uso urbanistiche
L'area normativa è destinata alle attività agricole.(..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Borgomanero, l'E.S. ha potuto individuare le seguenti pratiche:
1) Permesso di costruire n.60 del 15/09/2003;
2) Permesso di costruire n.159 del 22/04/2004;
3) Denuncia di inizio attività n.742 del del 17/06/2005, prot.n.30074 in variante al permesso di costruire n.159;
4) Permesso di costruire n. 335 del 12/09/2005;
5) Denuncia di inizio attività del 19/05/2006, prot.n.26008;
6) Agibilità n.388 del 10.08.2006;
7) Denuncia di inizio attività n.105, prot.n.17644 del 03.04.2007;
8) Denuncia di inizio attività n.251 del 04/09/2009, prot.n.46515.
Si allegano gli estratti dei documenti sopra citati, unitamenete alle certificazioni impianti reperite ed al collaudo statico del fabbricato.
9) Relazione di collaudo del 04/08/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto istituito tra lo stato dei luoghi verificato in occasione dell'accesso peritale, i contenuti dell'ultima autorizzazione concessa (D.I.A. n.742, prot.n.30074 - 17/06/2005 in variante al permesso di costruire n.159) e le planimetrie catastali, l'E.S. ha rilevato la mancanza di corrispondenza nella distribuzione degli spazi situati al piano primo. In sostanza, con rimando al capitolo dei dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed all'Allegato 7, la superficie utile del piano primo è stata ampliata con due locali ripostiglio di circa 15mq/cadauno, rispettivamente posti:
- in corrispondenza del primo pianerottolo della scala in acciaio di distribuzione dei piani;
- in corrispondenza della quota di sbarco della medesima.

In adempimento all'attuazione delle procedure previste dal D.P.R. 380/2001, "(..) Art. 36 (L) - Accertamento di conformità, che stabilisce:
"(..) 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
(..)",
dal confronto istituito tra il regime normativo vigente all'epoca della costruzione del fabbricato, il PRGC Variante Strutturale 2000, 25/09/2001 e quello dell'attuale PRGC approvato con Delibera di G.R. n. 70-2680 del 21/12/2015, si è accertato quanto segue:

PRGC 2000
Sup.Lotto: 1.642,00m^2;
Indice: 60%
S1 = Sup.Utile totale ammessa = 1.642,00m^2 x 60% = 985,00m^2

PRGA 2015
Sup.Lotto: 1642,00m^2;
Indice: 40%;
S2 = Sup.Utile totale ammessa = 1.642,00m^2 x 40% = 656,80m^2.

La riduzione dell'indice intervenuta col nuovo PRGC (da 60% al 40%) comporta che non sussistano residualità superficiarie impiegabili allo scopo di condurre sanatoria delle due superfici a ripostiglio risultate difformi (S1>S2, 985,00m2>656,80m2).
Per tale ragione, pur avendo provveduto alla regolarizzazione della scheda catastale dell'immobile in rispondenza al quesito, i due rispostigli non sono sanabili e come tali dovranno essere oggetto di rimozione.
Data la loro struttura portante in elementi di acciaio montati a secco intorno alla scala esistente e data la loro delimitazione perimetrale in elementi prefabbricati parimenti montati a secco, i costi stimati per la loro demolizione e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in coerenza all'ultimo progetto assentito, sono stimati in euro 6.000,00€ comprensivi di maestranze e mezzi.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato predisposto a cura del termotecnico Alessio Tarabbia in rispondenza alla nuova scheda catastale, ed è unito al presente rapporto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.20

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58
- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: 01495040030
  Partita IVA: 01495040030
  Corso Liberazione n.56
  28041 - Arona (NO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: 01495040030
  Partita IVA: 01495040030
  Corso Liberazione n.56
  28041 - Arona (NO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.O.S. ITALIA S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

I confini dell'immobile sono, in senso orario:
- Via dell'Acacia;
- mapp. 1180, sub.2;
- mapp.1180, sub.4;
- mapp.849;
- mapp.1167;
- mapp.595.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

I confini dell'immobile sono, in senso orario:
- Via dell'Acacia;
- mapp. 1180, sub.3;
- mapp.1180, sub.4;
- mapp.849;
- mapp.1167;
- mapp.595;
- mapp.1351.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,90 mq	203,90 mq	1	203,90 mq	3,00 m	T-1
Terrazza	136,60 mq	136,60 mq	0,20	27,32 mq	0,00 m	1
Locale piscina	58,90 mq	58,90 mq	0,20	11,78 mq	2,60 m	T
Portico	60,30 mq	60,30 mq	0,15	9,04 mq	3,20 m	T
Locali impianti	1,40 mq	1,40 mq	0,15	0,21 mq	2,70 m	1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Autorimessa	81,04 mq	81,04 mq	0,40	32,42 mq	2,64 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**284,67 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**284,67 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	894,00 mq	922,00 mq	1	922,00 mq	6,80 m	Terra
Ufficio	70,90 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,80 m	Terra
Terreno scoperto	1914,00 mq	1914,00 mq	0,10	191,40 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**1192,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1192,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/10/2002** al **17/12/2020**	JOLLY CALZATURE SI SALINI CELESTINA E C. S.N.C., C.F. 01496500024, proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1180, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 1.007,09 Piano T-1 Graffato NCT F.26 MAPP.1180
Dal **17/12/2020** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L., C.F. 01495040030, proprietà 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1180, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 1.007,09 Piano T-1 Graffato NCT F.26 MAPP.1180

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/09/1975** al **06/04/1991**	Poletti Maddalena, Fu Antonio Ved Zinna, Usufruttuario parziale e Zinna Carmen, Fu Giuseppe Mar Luoni, Proprieta'.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 211 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 53 10 Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario € 0,27
Dal **10/07/1997** al **04/09/2002**	JOLLY CALZATURE SI SALINI CELESTINA E C. S.N.C., C.F. 01496500024, Proprieta' per 1/1 e Poletti Maddalena, Usufrutto.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 846 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 18 84 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,10
Dal **04/09/2002** al **25/09/2002**	JOLLY CALZATURE SI SALINI CELESTINA E C. S.N.C., C.F. 01496500024, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 846 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 18 84 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,10
Dal **25/09/2002** al **24/12/2020**	JOLLY CALZATURE SI SALINI CELESTINA E C. S.N.C., C.F. 01496500024.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 1180 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 28 70
Dal **21/10/2002** al **17/12/2020**	JOLLY CALZATURE DI SALINI CELESTINA E C. S.N.C., C.F. 01496500024.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1180, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 5.434,00 Graffato NCT F.26 MAPP.1180
Dal **17/12/2020** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L. C.F. 01495040030.	Catasto **Fabbricati** Fg. 26, Part. 1180, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 5.434,00 Graffato NCT F.26 MAPP.1180
Dal **24/12/2020** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L., C.F. 01495040030, proprietà 1/1.	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 1180 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 28 70 Graffato NCE F.26 MAPP.1180 SUB.2-3-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1180	3		A7	3	6,5	197 mq	1007,09 €	T-1	NCT F.26 MAPP.1180
	26	1180	4		C6	2	76	82 mq	368,96 €	T	NCT F.26 MAPP.1180

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	1180	1			Bene comune non censibile					NCEU F.26 MAPP.2,3,4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto istituito tra lo stato dei luoghi verificato in occasione dell'accesso peritale, i contenuti dell'ultima autorizzazione concessa (C.E.n.5984 del 27/11/1997 e variante 20/07/1998) e le planimetrie catastali, l'E.S. ha rilevato la mancanza di corrispondenza nella superficie dell'autorimessa (Sub.4).
In sostanza si rileva la presenza di un locale ripostiglio non dichiarato, contenuto entro la stessa autorimessa, nell'angolo nord-est della planimetria.
Rimandando all'*Allegato 7 del F.26, Mapp.1180, Sub.4* per l'evidenza grafica della difformità, in adempimento al quesito si è provveduto alla rettifica della scheda catastale per il decreto di trasferimento, ferma restando la condizione di sanabilità della difformità stante l'assenza di incremento di superficie e/o modifica della destinazione d'uso principale.
La regolarizzazione potrà avvenire a mezzo di presentazione di CILA agli uffici preposti per una spesa totale stimata in 1.500€ (oneri ed onorari).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1180	2		D1				5434 €	Terra	NCT F.26 MAPP.1180

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	1180				Bene comune non censibile					NCEU F.26 MAPP.2,3,4

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato, con riferimento ai criteri di cui all'Art.21, L.392-1978. Questo per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'immobile.
Va però altresì evidenziato che la presenza di un volume d'acqua stagnante (in quanto non trattata per l'inattività dell'impianto presumibilmente solo legata alla procedimento in corso), tutt'ora presente nella piscina interrata descritta nel paragrafo dei "Caratteri costruttivi prevalenti", ne richieda il suo smaltimento, seguito da un trattamento di pulizia e disinfezione del contenitore, per un costo stimabile in 800,00€.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato, con riferimento ai criteri di cui all'Art.21, L.392-1978.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Data l'origine e la natura del fabbricato industriale, composto da Magazzino, ambito Uffici, Autorimessa e Abitazione, quest'ultima situata al piano primo, risultano comuni tutti gli spazi esterni, gli accessi pedonali e carraio e la scala con relativi corridoi di distribuzione. Va aggiunto che l'architettura dell'impianto esistente consentirebbe in ogni caso l'agevole suddivisione funzionale delle destinazioni presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

L'E.S., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'immobile con la premessa che, in quanto parte del fabbricato di cui al F.26, Mapp.1180, Sub.2, il presente immobile condivida col medesimo i sistemi strutturali già descritti in precedenza.

Le caratteristiche costruttive prevalenti in termini di finiture e impianti, dunque, sono:

Esposizione
L'unità immobiliare espone al diagramma solare est/ovest i suoi fronti finestrati.

Altezza interna utile
L'altezza utile interna è di 2.80m, ottenuta mediante ribassamento controsoffittato dalla predetta altezza di 3,20m corrispondente all'interpiano strutturale.

Strutture di tamponamento
Sono costituite in muratura monostrato in laterizio forato da 33cm di spessore, intonacato e tinteggiato, interposto ai pilastri in calcestruzzo precompresso. Le tramezzature sono in laterizio intonacato e tinteggiato. Le contropareti del muro comune col magazzino e i controsoffitti sono realizzati in cartongesso tinteggiato.
Stato di conservazione: Buono.

Pavimentazione interna
La pavimentazione è costituita da pavimento in elementi in gres porcellanato di colore beige, relativamente a corridoi di servizio, cucina e soggiorno. Mentre si presenta in parquet a listoni nelle camere da letto. I rivestimenti dei locali bagno sono in gres e ceramica bicroma, con modanature e terminali sommitali in listello con toro.
Stato di conservazione: Ottimo.

Scala
La scala di collegamento tra i piani è realizzata struttura di calcestruzzo intonacato e tinteggiato, con rivestimenti in granito venato lucidato e parapetto in legno.
Stato di conservazione: ottimo.

Serramenti e infissi
I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e taglio termico.
Le porte interne presentano disegno classico con cornice sommitale, rivestimento pantografato e laccato in colore bianco satinato.
Stato di conservazione: Ottimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianto elettrico
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino classica. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali salvavita.
Stato di conservazione: Buono anche in considerazione della disponibilità delle certificazioni di legge acquisite agli atti.

Impianto idro-termo-sanitario
L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti con collettore di ripartizione e controllo della temperatura a mezzo di termostati elettronici di zona. Il generatore è collocato in vano tecnico collocato sul terrazzo adiacente.
Stato di conservazione: Buono in considerazione della disponibilità delle certificazioni di legge acquisite agli atti.

Impianti altri
L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV, antifurto e degli allacci alle utenze dei gestori di acqua, luce, gas. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale.

Terrazzo e spazi esterni
L'unità immobiliare dispone di ampio terrazzo orientato a sud perimetrato con parapetto in muratura con davanzale in granito e pavimentazione galleggiante in elementi prefabbricati in cemento stampato finto pavè.
Al piano terreno un vestibolo d'ingresso servito da accesso indipendente da quello agli uffici, consente di fruire oltre che del predetto vano scala che conduce al piano primo, anche di un corridoio che serve rispettivamente:
a) il locale di svago, in cui è installata una piscina interrata di circa 45,00m^3 (8.40x2.70x2.00);
b) l'autorimessa con porta sezionale accessibile dal cortile di movimentazione comune al magazzino.
Relativamente al locale a), i rivestimenti della vasca sono impreziositi da mosaico policromo tipo Bisazza e finiture in pietra e gres policromo di bordature, pavimenti e boiserie. Presenti impianto luci e climatizzazione installati nella controsoffittatura esistente.
Si segnala che non essendo attivo l'impianto di trattamento presente, l'acqua tutt'ora contenuta nella vasca necessiti di essere smaltita allo scopo di procedere ad adeguata pulizia e disinfezione della vasca stessa.
Relativamente al locale b) l'autorimessa presenta pavimentazione in elementi di gres di colore chiaro e pareti intonacate e tinteggiate.
Stato di conservazione: Buono.
Gli spazi esterni sono comuni al sub.2 già descritto.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

L'E.S., sulla base della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici ed a fronte dei sopralluoghi peritali esperiti, descrive di seguito i principali caratteri costruttivi dell'immobile:

Fondazioni
Con riferimento alla relazione di collaudo allegata, le opere di sottofondazione sono in calcestruzzo gettato in opera, mentre le fondazioni sono in plinti prefabbricati.
Stato di conservazione: Buono limitatamente all'assenza di riscontri fessurativi da assestamento evidenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esposizione
L'esposizione dell'immobile è nord-sud rispetto al proprio asse longitudinale, con i fronti di maggior sviluppo disposti a est/ovest.

Altezza interna utile
L'altezza utile interna del fabbricato ad uso produttivo è pari a 6,80m da pavimento a sottotravi e 7,75 all'intradosso della coppella strutturale in calcestruzzo precompresso che costituisce al copertura illuminata. L'altezza dei due piani a destinazione ufficio e abitazione è di 3,20m. L'altezza lorda complessiva della sagoma del volume edificato è di circa 8,00m.

Strutture verticali, orizzontali e di copertura
Sono costituite da elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso montato in opera. Il solaio che divide la porzione di fabbricato ad uso uffici dal piano primo abitativo è anch'esso in copponi prefabbricati di spessore pari a 30,00cm con caldana strutturale da 8,00cm gettata in opera.
Stato di conservazione: Buono.

Strutture di tamponamento
Sono realizzate in pannelli prefabbricati di spessore pari a 22,00cm con interposto isolante e predisposti per l'alloggiamento delle specchiature delle finestre.
Le strutture divisorie dei locali ad uso ufficio, sono invece realizzate in laterizio intonacato e tinteggiato.
Stato di conservazione: Buono fatto salvo circoscritti fenomeni esfoliativi presumibilmente da ricondursi a perdita d'acqua localizzata nella rete idrica del wc uffici al piano terra.

Pavimentazione interna Uffici e Magazzino
La pavimentazione è costituita da pavimento in elementi in gres porcellanato di colore beige. I rivestimenti del locale wc sono in ceramica di colore chiaro.
La pavimentazione del magazzino è in battuto di cemento con giunto elastico modulare.
Stato di conservazione: Buono.

Scala
La scala di collegamento tra i piani è realizzata struttura di calcestruzzo intonacato e tinteggiato, con rivestimenti con tori in granito venato lucidato e parapetto in legno.
Stato di conservazione: ottimo.

Serramenti e infissi
I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e taglio termico.
Le porte interne dei locali uffici e servizio sono in alluminio tinteggiato bianco.
Le porte antincendio del fabbricato artigianale sono in ferro verniciato con maniglia antipanico.
I portoni sezionali del medesimo sono in alluminio con struttura in acciaio inox.
Stato di conservazione: Buono.

Impianto elettrico
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche serie tipo BiTicino classica. Presente il quadro elettrico con interruttori differenziali salvavita. Nella porzione a magazzino l'impianto è realizzato a vista in canalina.
Stato di conservazione: Buono in considerazione della disponibilità delle certificazioni di legge acquisite agli atti.

Impianto idro-termo-sanitario
L'impianto della porzione destinata ad ufficio è in termosifoni azionati da termostati azionati manualmente. Assente l'impianto di riscaldamento nell'ambito magazzino, come da prescrizione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agibilità rilasciata per il fabbricato dalla municipalità ed acquisita in atti.
Stato di conservazione: Buono in considerazione della disponibilità delle certificazioni di legge acquisite agli atti.

Impianti altri
L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto TV, antifurto e degli allacci alle utenze dei gestori di acqua, luce, gas. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale.

Spazi esterni
Gli spazi esterni risultano delimitati da un muro di confine costituito da cordolo in calcestruzzo di 60cm parzialmente rivestito in finto laterizio faccia a vista, sormontato da recinzione in acciao zincato a disegno semplice. L'accesso pedonale al fabbricato, uffici e residenza, avviene da sud, tramite cancello in ferro protetto da breve copertura in ferro su pilastri.
L'accesso carraio, ad automobili e mezzi pesanti, avviene lungo il lato est, parallelamente a via Dell'Acacia, dove un cancello scorrevole di ampia sezione in ferro verniciato consente l'accesso allo spazio di manovra qui presente. Due portoni sezionali di 412cm di luce netta, consentono poi l'accesso al magazzino su questo prospetto.
Stato di conservazione: Mediocre per l'incuria del verde presente e per i distacchi parziali del rivestimento del muretto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

L'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1997** al **04/03/2013**	JOLLY CALZATURE DI SALINI CELESTINA & C. - S.N.C. con sede in Valle Mosso (BI), Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01496500024	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Errico Alfani	10/07/1997	66400	9192
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	24/07/1997	9791	7451
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **04/03/2013** al **24/12/2020**	JOLLY CALZATURE DI SALINI C., GIARDINO A. & C. - S.N.C. con sede in Quaregna (BI), Via Leonardo Da Vinci n.5, Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01496500024	**ATTO DI RECESSO DI SOCIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Garofalo Emanuela	12/02/2013	25601	4427
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria di Biella	04/03/2013	1205	
Dal **24/12/2020** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L. con sede a Arona (NO), C.so Liberazione n.56, proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01495040030	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bertoncelli Cristina	17/12/2020	23038	12204
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	24/12/2020	16874	12062
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1997** al **04/03/2013**	JOLLY CALZATURE DI SALINI CELESTINA & C. - S.N.C, con sede in Valle Mosso (BI), proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01496500024	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Errico Alfani	10/07/1997	66400	9192
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	24/07/1997	9791	7451
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/03/2013** al **24/12/2020**	JOLLY CALZATURE DI SALINI C., GIARDINO A. & C. - S.N.C. con sede in Quaregna (BI), via Leonardo da Vinci n.5, proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01496500024	**ATTO DI RECESSO DI SOCIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Garofalo Emanuela	12/02/2013	25601	4427
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria di Biella	04/03/2013	1208	
Dal **24/12/2020** al **05/10/2023**	S.O.S. ITALIA S.R.L. con sede a Arona (NO), C.so Liberazione n.56, Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 01495040030	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bertoncelli Cristina	17/12/2020	23038	12204
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Novara	24/12/2020	16874	12062
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Con riferimento alla Certificazione notarile ex art.567, comma 2. C.P.C. in atti e all'Ispezione ipotecaria in data 05/10/2023 condotta a carico della società S.O.S. ITALIA S.R.L. oggetto di procedura, si conferma l'assenza di Formalità pregiudizievoli ad esclusione della TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2023 - Registro Particolare 9578 Registro Generale 12735, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 14/2023 del 05/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Con riferimento alla Certificazione notarile ex art.567, comma 2. C.P.C. in atti e all'Ispezione ipotecaria in data 05/10/2023 condotta a carico della società S.O.S. ITALIA S.R.L. oggetto di procedura, si conferma l'assenza di Formalità pregiudizievoli ad esclusione della TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2023 - Registro Particolare 9578 Registro Generale 12735, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 14/2023 del 05/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.
Per estrapolazione dallo stesso di desume che:
"(..) Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova per il 68,2% circa in area normativa produttivo consolidato art. 23 N.T.A., per il 14,2% circa in area normativa mobilità: viabilità e fasce di rispetto art. 33 N.T.A. e per il 17,6% circa in area normativa servizi pubblici e di interesse pubblico (parcheggio) art. 32 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C.
(..)
Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010.
(..)".

Con riferimento alle N.T.A., Art. 23 – Area normativa attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate", gli obiettivi del Piano sono di *"(..) Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.(..)"* in base ai seguenti parametri ed indici:

"(..) 8. Parametri urbanistici ed edilizi
8.1 Attività Produttive

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF
Rapporto di copertura: massimo 60% della SF
Altezza della costruzione: massimo 10 metri; è ammessa una altezza superiore per impianti
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri,
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate o edificazione contestuale con progetto unitario
Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 metri (..)";

oltre che:
"(..) 7. Adeguamento funzionale
Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. (..)".

Previsto anche:
"(..) 6. Interventi sugli edifici esistenti
Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8. (..)".

Con riferimento al comma 4, inoltre, relativo alle destinazioni d'uso ammesse, è indicato che:
"(..) 4. Destinazioni d'uso
Gli alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL (..)".

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto.
Per estrapolazione dallo stesso di desume che:
"(..) Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova per il 68,2% circa in area normativa produttivo consolidato art. 23 N.T.A., per il 14,2% circa in area normativa mobilità: viabilità e fasce di rispetto art. 33 N.T.A. e per il 17,6% circa in area normativa servizi pubblici e di interesse pubblico (parcheggio) art. 32 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C.
(..)
Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010.
(..)".

Con riferimento alle N.T.A., Art. 23 – Area normativa attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate", gli obiettivi del Piano sono di *"(..) Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.(..)"* in base ai seguenti parametri ed indici:

"(..) 8. Parametri urbanistici ed edilizi
8.1 Attività Produttive

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF
Rapporto di copertura: massimo 60% della SF
Altezza della costruzione: massimo 10 metri; è ammessa una altezza superiore per impianti
Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri,
Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate o edificazione contestuale con progetto unitario
Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 metri (..)";

oltre che:
"(..) 7. Adeguamento funzionale
Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. (..)".

Previsto anche:
"(..) 6. Interventi sugli edifici esistenti
Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8. (..)".

Con riferimento al comma 4, inoltre, relativo alle destinazioni d'uso ammesse, è indicato che:
"(..) 4. Destinazioni d'uso
Gli alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL (..)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Borgomanero, l'E.S. ha potuto individuare le seguenti pratiche:
1) Concessione edilizia n.5984 (122/97) del 27/11/1997;
2) Variante in corso d'opera del 20/07/1998;
3) Certificato di Agibilità n.3957 del 27/12/2002;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto istituito tra lo stato dei luoghi verificato in occasione dell'accesso peritale, i contenuti dell'ultima autorizzazione concessa (C.E.n.5984 del 27/11/1997 e variante 20/07/1998) e le planimetrie catastali, l'E.S. ha rilevato la mancanza di corrispondenza nella superficie dell'autorimessa (Sub.4).
In rispondenza al quesito si allega pratica Docfa di rettifica della scheda catastale, rimandando alle "Note" del paragrafo "Dati catastali" che precede per le precisazioni in merito.

BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGOMANERO (NO) - VIA DELL'ACACIA N.58, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e della documentazione archivistica reperita presso il Comune di Borgomanero, l'E.S. ha potuto individuare le seguenti pratiche:
1) Concessione edilizia n.5984 (122/97) del 27/11/1997;
2) Variante in corso d'opera del 20/07/1998;
3) Certificato di Agibilità n.3956 del 19/12/2002 con la condizione che "(..) nel magazzino non venga prevista la presenza di addetti in quanto privo di riscaldamento.(..)";
4) Certificato di Agibilità n.3957 del 27/12/2002 (relativo al Sub.3-4_Residenza)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente al punto 3) delle Autorizzazioni edilizie, si conferma l'assenza di impianto di riscaldamento nella porzione di fabbricato destinata a magazzino.

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via Dell'Acacia n.20

  L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.20 di Via Dell'Acacia, a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. Costituito da un volume prefabbricato unitario, l'immobile si organizza funzionalmente in una parte destinata a uffici ed ambiti di servizio annessi, disposti su due piani e serviti da scala interna e una parte a destinazione laboratorio artigianale, disposta al solo piano terra e servita locali accessori di servizio, accessi carrai gestiti da portoni sezionali, cortile di manovra e cancello automatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 1, Categoria D1, Graffato NCT F.26 MAPP.1323 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1323, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.26 MAPP.1323 al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 2, Categoria C2, Graffato NCT F.26 MAPP.1323 - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 3, Categoria C2, Graffato NCT F.26 MAPP.1323

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 541.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:
1.l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2.la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3.la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4.la compilazione della tabella dei dati;
5.la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6.la redazione della tabella di valutazione;
7.la sintesi valutativa.
L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.
Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:
•sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
•sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
•sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.
La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 464,55€
Valore di Mercato complessivo = 541.000,00€ (arrotondato).

Il mero Valore catastale dell'immobile è calcolato come segue:

Calcolo del Valore catastale dell'immobile
Categoria catastale D/1 - Opifici;
Data di riferimento: 05/10/2023;
Rendita catastale: 6.464,00€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 6.787,20€;
Moltiplicatore catastale: 60;
Valore catastale: 407.232,00€.
10% del Valore Catastale: 40.723,20€

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.20

Il fondo oggetto di stima si colloca al margine nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero risulta ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Il terreno, con forma irregolare ed accessibile dall'asse di Via Dell'Acacia, presenta una sistemazione a Bosco misto non governato con essenze prevalenti di Castagno, Robinia e Quercia. Fruisce di una favorevole esposizione est-ovest ed ha una giacitura acclive con pendenze comprese tra 5-20% che garantiscono un buon grado di fertilità, caratterizzato dalla densità del corpo vegetale rilevato. La sua quota altimetrica è compresa tra 293-295m slm. Sul suo sedime non insistono fabbricati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 39, Qualità Bosco misto, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00

METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:
1.l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2.la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3.la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.la compilazione della tabella dei dati;
5.la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6.la redazione della tabella di valutazione;
7.la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

•sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

•sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

•sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 9,00€

Valore di Mercato complessivo = 11.000,00€ (arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Borgomanero (NO) - Via Dell'Acacia n.20	1166,24 mq	464,55 €/mq	€ 541.000,00	100,00%	€ 541.000,00
Bene N° 2 - Terreno Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.20	1220,00 mq	9,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	**€ 552.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58
  L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale. La prima, oggetto della precedente stima peritale, si articola integralmente al piano terreno. La componente residenziale si articola tra piano terra e primo. Al piano terreno, con accessi pedonale e carrario comuni alla precedente, trovano collocazione l'ingresso ed un corridoio/disimpegno che serve il locale piscina e l'autorimessa con annesso ripostiglio. Al piano primo, a cui si accede tramite scala ad uso esclusivo, si collocano il soggiorno, la cucina, due sale da bagno, due camere ed un ampio terrazzo in favore di sole.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 3, Categoria A7, Graffato NCT F.26 MAPP.1180 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 1, Qualità Bene comune non censibile, Graffato NCEU F.26 MAPP.2,3,4 al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NCT F.26 MAPP.1180

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 235.883,26

METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:
1.l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2.la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3.la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4.la compilazione della tabella dei dati;
5.la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6.la redazione della tabella di valutazione;
7.la sintesi valutativa.
L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.
Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:
•sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
•sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
•sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.
La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 828,62€
Valore di Mercato complessivo = 235.000,00€ (arrotondato).

Il mero Valore catastale dell'immobile è calcolato come segue:

Calcolo del Valore catastale dell'immobile nel caso di Abitazione principale
Categoria catastale A/7 - Abitazione in villini;
Data di riferimento: 05/10/2023;
Rendita catastale: 1.007,09€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 1.057,44€;
Moltiplicatore catastale: 110;
Valore catastale: 116.318,90€.

Calcolo del Valore catastale dell'immobile nel caso di Abitazione non principale
Categoria catastale A/7 - Abitazione in villini;
Data di riferimento: 05/10/2023;
Rendita catastale: 1.007,09€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 1.057,44€;
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 126.893,34€.
10% del Valore catastale: 12.689,33€.

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58, piano T
L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale. La prima, oggetto della presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stima peritale, si articola integralmente al piano terreno,e si organizza in una porzione ad uso ufficio, con accesso pedonale dalla pubblica via e con ripostiglio e wc annessi e il magazzino di stoccaggio, servito da ampio spazio pertinenziale preposto all'accesso ed alla manovra automezzi e gestito da accesso carraio verso l'asse di via Dell'Acacia. La componente residenziale si articola tra piano terra e primo ed è oggetto del rapporto peritale a seguire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 2, Categoria D1, Graffato NCT F.26 MAPP.1180 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1180, Qualità Bene comune non censibile, Graffato NCEU F.26 MAPP.2,3,4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 523.928,64

METODO DI STIMA UTILIZZATO – MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

Trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le principali fasi del MCA sono le seguenti:
1.l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2.la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
3.la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
4.la compilazione della tabella dei dati;
5.la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
6.la redazione della tabella di valutazione;
7.la sintesi valutativa.
L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.
Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:
•sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
•sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
•sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.
La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontare nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

L'applicazione del presente sistema di stima, il cui svolgimento è stato integralmente sviluppato ed unito al presente rapporto (rif. ALLEGATO 6 – ESECUTATO - Cartella M.C.A.), ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condotto alla individuazione del seguente:

Valore unitario = 439,39€
Valore di Mercato complessivo = 523.000,00€ (arrotondato).

Il mero Valore catastale dell'immobile è calcolato come segue:

Calcolo del Valore catastale dell'immobile
Categoria catastale D/1 - Opifici;
Data di riferimento: 05/10/2023;
Rendita catastale: 5.434,00€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 5.705,70€;
Moltiplicatore catastale: 60;
Valore catastale: 343.342,00€.
10% del Valore Catastale: 34.334,20€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58	284,67 mq	828,62 €/mq	€ 235.000,00	100,00%	€ 235.000,00
Bene N° 4 - Fabbricato industriale Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58, piano T	1192,40 mq	439,39 €/mq	€ 523.000,00	100,00%	€ 523.000,00
				Valore di stima:	**€ 758.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arona, li 10/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chiappini Bernardo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a Chiappini Bernardo n° 1102

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via Dell'Acacia n.20
  L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.20 di Via Dell'Acacia, a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. Costituito da un volume prefabbricato unitario, l'immobile si organizza funzionalmente in una parte destinata a uffici ed ambiti di servizio annessi, disposti su due piani e serviti da scala interna e una parte a destinazione laboratorio artigianale, disposta al solo piano terra e servita locali accessori di servizio, accessi carrai gestiti da portoni sezionali, cortile di manovra e cancello automatico.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 1, Categoria D1, Graffato NCT F.26 MAPP.1323 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1323, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.26 MAPP.1323 al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 2, Categoria C2, Graffato NCT F.26 MAPP.1323 - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 3, Categoria C2, Graffato NCT F.26 MAPP.1323

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto. Per estrapolazione dallo stesso di desume che: "(..) Che il mappale 1323 del Foglio 26 si trova in area normativa attività produttive in localizzazione impropria art. 24 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C. (..) Che il mappale 1323 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010. (..)". Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.),"Art.24 - Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria", particolarmente riferita "(..) all'area che comprende aree utilizzate da attività produttive in situazione di frammistione con aree residenziali. La destinazione produttiva è giudicata impropria e conseguentemente provvisoria. (..)", i tipi di intervento ammessi nel rispetto delle altre prescrizioni di piano, sono: "(..) 2. Elenco dei tipi di intervento I tipi di intervento e le relative definizioni di dettaglio sono: – Manutenzione ordinaria (punto 1.1 della circolare); – Manutenzione straordinaria (punto 1.2 della circolare); – Restauro conservativo (punto 1.3 della circolare); – Risanamento conservativo (punto 1.3 della circolare); – Ristrutturazione edilizia di tipo A (punto 1.4.A della circolare); – Ristrutturazione edilizia di tipo B (punto 1.4.B della circolare); – Demolizione (punto 1.5 della circolare); - Demolizione e ricostruzione (punto 1.5 della circolare) – Ricostruzione edilizia (demolizione e contestuale ricostruzione con modifiche) (punto 1.5 della circolare); – Ampliamento e sopraelevazione (incremento di quantità su edifici esistenti) (punti 2.2 e 2.3 della circolare); – Nuova costruzione/completamento urbanistico (punto 2.1 della circolare); – Ristrutturazione urbanistica (articolo 3 Definizioni degli interventi edilizi, punto 1 lettera f) del D.P.R. 380 del 06/06//2001 e s.m.i.); (..)". I parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G.C. sono invece descritti al comma B.3 a seguire: "(..) B.3 Parametri urbanistici ed edilizi Capacità edificatoria: La quantità insediabile è data da un UT di 0,4 mq. SUL/mq. ST. È inoltre possibile,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricostruire e/o ristrutturare la SUL regolarmente assentita fino a raggiungere un UT massimo di 0,5 mq. SUL/mq. ST. Altezza massima Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra Sistema territoriale delle colline: 2 piani fuori terra Rapporto di copertura: massimo 40% della SF; Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri; Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri; Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione. (..)".

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.20
  Il fondo oggetto di stima si colloca al margine nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero risulta ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Il terreno, con forma irregolare ed accessibile dall'asse di Via Dell'Acacia, presenta una sistemazione a Bosco misto non governato con essenze prevalenti di Castagno, Robinia e Quercia. Fruisce di una favorevole esposizione est-ovest ed ha una giacitura acclive con pendenze comprese tra 5-20% che garantiscono un buon grado di fertilità, caratterizzato dalla densità del corpo vegetale rilevato. La sua quota altimetrica è compresa tra 293-295m slm. Sul suo sedime non insistono fabbricati.

  Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 39, Qualità Bosco misto, Graffato no

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto. Per estrapolazione dallo stesso di desume che: "(..) Che il mappale 39 del Foglio 26 si trova in area normativa ambiti boscati art. 27 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C. (..) Che il mappale 39 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010. Con riferimento alle N.T.A, "Art. 27 – Area normativa Ambiti boscati" per questi ambiti gli obiettivi, indirizzi e destinazioni d'uso urbanistiche previset dal piano sono: "(..) 2. Obiettivi Obiettivi del Piano sono: – Tutela del patrimonio forestale; – Potenziamento del patrimonio forestale; – Consolidamento e qualificazione delle attività agricole; – Promozione di attività agrituristiche. 3. Indirizzi di intervento territoriali L'indirizzo per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione. 4. Destinazioni d'uso urbanistiche L'area normativa è destinata alle attività agricole.(..)".

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58
  L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. L'immobile presenta una architettura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale. La prima, oggetto della precedente stima peritale, si articola integralmente al piano terreno. La componente residenziale si articola tra piano terra e primo. Al piano terreno, con accessi pedonale e carrario comuni alla precedente, trovano collocazione l'ingresso ed un corridoio/disimpegno che serve il locale piscina e l'autorimessa con annesso ripostiglio. Al piano primo, a cui si accede tramite scala ad uso esclusivo, si collocano il soggiorno, la cucina, due sale da bagno, due camere ed un ampio terrazzo in favore di sole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 3, Categoria A7, Graffato NCT F.26 MAPP.1180 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 1, Qualità Bene comune non censibile, Graffato NCEU F.26 MAPP.2,3,4 al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NCT F.26 MAPP.1180

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto. Per estrapolazione dallo stesso di desume che: "(..) Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova per il 68,2% circa in area normativa produttivo consolidato art. 23 N.T.A., per il 14,2% circa in area normativa mobilità: viabilità e fasce di rispetto art. 33 N.T.A. e per il 17,6% circa in area normativa servizi pubblici e di interesse pubblico (parcheggio) art. 32 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C. (..) Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010. (..)". Con riferimento alle N.T.A., Art. 23 – Area normativa attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate", gli obiettivi del Piano sono di "(..) Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.(..)" in base ai seguenti parametri ed indici: "(..) 8. Parametri urbanistici ed edilizi 8.1 Attività Produttive Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF Rapporto di copertura: massimo 60% della SF Altezza della costruzione: massimo 10 metri; è ammessa una altezza superiore per impianti Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri, Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate o edificazione contestuale con progetto unitario Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 metri (..)"; oltre che: "(..) 7. Adeguamento funzionale Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. (..)". Previsto anche: "(..) 6. Interventi sugli edifici esistenti Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8. (..)". Con riferimento al comma 4, inoltre, relativo alle destinazioni d'uso ammesse, è indicato che: "(..) 4. Destinazioni d'uso Gli alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL (..)".

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58, piano T
  L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale. La prima, oggetto della presente stima peritale, si articola integralmente al piano terreno,e si organizza in una porzione ad uso ufficio, con accesso pedonale dalla pubblica via e con ripostiglio e wc annessi e il magazzino di stoccaggio, servito da ampio spazio pertinenziale preposto all'accesso ed alla manovra automezzi e gestito da accesso carraio verso l'asse di via Dell'Acacia. La componente residenziale si articola tra piano terra e primo ed è oggetto del rapporto peritale a seguire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 2, Categoria D1, Graffato NCT F.26 MAPP.1180 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1180, Qualità Bene comune non censibile, Graffato NCEU F.26 MAPP.2,3,4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è allegato al presente Rapporto. Per estrapolazione dallo stesso di desume che: "(..) Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova per il 68,2% circa in area normativa produttivo consolidato art. 23 N.T.A., per il 14,2% circa in area normativa mobilità: viabilità e fasce di rispetto art. 33 N.T.A. e per il 17,6% circa in area normativa servizi pubblici e di interesse pubblico (parcheggio) art. 32 N.T.A. "sistema territoriale della piana" del vigente P.R.G.C. (..) Che il mappale 1180 del Foglio 26 si trova in porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M 11.3.1988 Classe I della variante strutturale al P.R.G.C. in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvata con modifiche ex officio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 13-1043 del 24.11.2010. (..)". Con riferimento alle N.T.A., Art. 23 – Area normativa attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate", gli obiettivi del Piano sono di "(..) Consolidare e qualificare gli ambiti utilizzati dalle attività produttive, turistico/ricettive, direzionali e ricreative consolidate.(..)" in base ai seguenti parametri ed indici: "(..) 8. Parametri urbanistici ed edilizi 8.1 Attività Produttive Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq. SUL/mq. SF Rapporto di copertura: massimo 60% della SF Altezza della costruzione: massimo 10 metri; è ammessa una altezza superiore per impianti Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri, Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri. È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate o edificazione contestuale con progetto unitario Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 metri (..)"; oltre che: "(..) 7. Adeguamento funzionale Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico/testimoniale sono comunque consentiti 25 mq. di SUL per edificio per adeguamenti igienico/funzionali oltre i paramenti urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 8. (..)". Previsto anche: "(..) 6. Interventi sugli edifici esistenti Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione pari al 20% della SUL esistente per edificio, nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 8. (..)". Con riferimento al comma 4, inoltre, relativo alle destinazioni d'uso ammesse, è indicato che: "(..) 4. Destinazioni d'uso Gli alloggi di supporto sono ammessi con massimo di 250 mq. SUL (..)".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Borgomanero (NO) - Via Dell'Acacia n.20		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 1, Categoria D1, Graffato NCT F.26 MAPP.1323 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1323, Qualità ENTE URBANO, Graffato NCEU F.26 MAPP.1323 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 2, Categoria C2, Graffato NCT F.26 MAPP.1323 - Fg. 26, Part. 1323, Sub. 3, Categoria C2, Graffato NCT F.26 MAPP.1323	**Superficie**	1166,24 mq
Stato conservativo:	L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato, con riferimento ai criteri di cui all'Art.21, L.392-1978.		
Descrizione:	L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.20 di Via Dell'Acacia, a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. Costituito da un volume prefabbricato unitario, l'immobile si organizza funzionalmente in una parte destinata a uffici ed ambiti di servizio annessi, disposti su due piani e serviti da scala interna e una parte a destinazione laboratorio artigianale, disposta al solo piano terra e servita locali accessori di servizio, accessi carrai gestiti da portoni sezionali, cortile di manovra e cancello automatico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.20		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 39, Qualità Bosco misto, Graffato no	**Superficie**	1220,00 mq
Descrizione:	Il fondo oggetto di stima si colloca al margine nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero risulta ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Il terreno, con forma irregolare ed accessibile dall'asse di Via Dell'Acacia, presenta una sistemazione a Bosco misto non governato con essenze prevalenti di Castagno, Robinia e Quercia. Fruisce di una favorevole esposizione est-ovest ed ha una giacitura		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	acclive con pendenze comprese tra 5-20% che garantiscono un buon grado di fertilità, caratterizzato dalla densità del corpo vegetale rilevato. La sua quota altimetrica è compresa tra 293-295m slm. Sul suo sedime non insistono fabbricati.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 3, Categoria A7, Graffato NCT F.26 MAPP.1180 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 1, Qualità Bene comune non censibile, Graffato NCEU F.26 MAPP.2,3,4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NCT F.26 MAPP.1180	**Superficie**	284,67 mq
Stato conservativo:	L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato, con riferimento ai criteri di cui all'Art.21, L.392-1978. Questo per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'immobile. Va però altresì evidenziato che la presenza di un volume d'acqua stagnante (in quanto non trattata per l'inattività dell'impianto presumibilmente solo legata alla procedimento in corso), tutt'ora presente nella piscina interrata descritta nel paragrafo dei "Caratteri costruttivi prevalenti", ne richieda il suo smaltimento, seguito da un trattamento di pulizia e disinfezione del contenitore, per un costo stimabile in 500,00€.		
Descrizione:	L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale. La prima, oggetto della precedente stima peritale, si articola integralmente al piano terreno. La componente residenziale si articola tra piano terra e primo. Al piano terreno, con accessi pedonale e carrario comuni alla precedente, trovano collocazione l'ingresso ed un corridoio/disimpegno che serve il locale piscina e l'autorimessa con annesso ripostiglio. Al piano primo, a cui si accede tramite scala ad uso esclusivo, si collocano il soggiorno, la cucina, due sale da bagno, due camere ed un ampio terrazzo in favore di sole.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Borgomanero (NO) - Via dell'Acacia n.58, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1180, Sub. 2, Categoria D1, Graffato NCT F.26 MAPP.1180 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1180, Qualità Bene comune non censibile, Graffato NCEU F.26 MAPP.2,3,4	**Superficie**	1192,40 mq
Stato conservativo:	L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene pignorato, con riferimento ai criteri di cui all'Art.21, L.392-1978.		
Descrizione:	L'immobile a destinazione artigianale è ubicato al civico n.58 di Via Dell'Acacia, subito a nord dell'area di Via Resiga, che nel territorio del Comune di Borgomanero é ricompresa tra la strada provinciale 229 a est, la vallata del torrente Agogna a ovest, con presenza di canali irrigui che scorrono in aderenza al confine ovest, dal tracciato del previsto completamento della tangenziale a nord e da aree boscate a sud. Un'area per la quale il piano prevede ambiti ecologicamente attrezzati, numerose aree verdi, la dotazione di un centro servizi e la promozione delle aziende virtuose, che utilizzano energie rinnovabili per una produzione ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. L'immobile presenta una architettura atta a coniugare unitariamente, ma con autonoma funzionalità e indipendenza, fino dalla sua costruzione, le destinazioni d'uso artigianale e residenziale. La prima, oggetto della presente stima peritale, si articola integralmente al piano terreno,e si organizza in una porzione ad uso ufficio, con accesso pedonale dalla pubblica via e con ripostiglio e wc annessi e il magazzino di stoccaggio, servito da ampio spazio pertinenziale preposto all'accesso ed alla manovra automezzi e gestito da accesso carraio verso l'asse di via Dell'Acacia. La componente residenziale si articola tra piano terra e primo ed è oggetto del rapporto peritale a seguire.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009