

## TRIBUNALE DI VERBANIA

RG Fall n°3/2022



Curatore: avv. Francesca Caldi

Giudice delegato: dott. Mauro D'Urso



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE

#### 1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Davide Berrone, domiciliato in Omegna, Piazza Mameli 8, iscritto all'Albo presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia del VCO, al n°A102, iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Verbania, è stato incaricato dal Curatore avv. Francesca Caldi, su autorizzazione del Giudice in data 04/10/2022 (allegato 1), di eseguire una perizia inerente la stima e la consistenza dei beni immobili, di proprietà della ditta [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nell'ambito della procedura in epigrafe, incluso alcuni beni retrocessi al fallimento e di proprietà di [REDACTED] con esclusione dei beni siti in Premosello Chiovenda via Meggiola 2 in capo ai medesimi [REDACTED] già oggetto altro di procedimento esecutivo presso il Tribunale di Verbania RG n°38/2021.

#### 2. Accesso agli immobili

Il sopralluogo presso gli immobili - durante i quali si sono svolte le operazioni peritali consistenti nella ispezione, misurazioni e riprese fotografiche - si è svolto il giorno 14 dicembre 2022.



### 3. Elenco degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente stima sono censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Premosello Chiovenda VB come di seguito descritto.

a) Quota di 4/27, in capo a [REDACTED]

#### - CATASTO FABBRICATI

- 1) Foglio 40, particella 280, sub 2, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €596,51, cat. A/10, classe 1, vani 3, superficie totale mq 97;
- 2) Foglio 40, particella 280, sub 3, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €24,79, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 15, superficie totale mq 18;
- 3) Foglio 40, particella 280, sub 4, v. Enrico Fovanna n°38, piano S1-T, rendita €208,24, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 126, superficie totale mq 144;
- 4) Foglio 40, particella 280, sub 5, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €39,66, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 24, superficie totale mq 29;
- 5) Foglio 40, particella 280, sub 6, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €172,91, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 124, superficie totale mq 132;
- 6) Foglio 40, particella 280, sub 7, v. Enrico Fovanna n°38, piano T-1, rendita €145,02, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 104, superficie totale mq 118;
- 7) Foglio 40, particella 280, sub 8, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €20,92, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 15, superficie totale mq 16;
- 8) Foglio 40, particella 280, sub 9, v. Enrico Fovanna n°38, piano 1, senza rendita, cat. F/5, classe 1, consistenza mq 162.

b) Intera e piena proprietà in capo a [REDACTED]

#### - CATASTO FABBRICATI:

- 1) Foglio 40, particella 285, v. Enrico Fovanna n°snc, piano T, rendita €114,34, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 82, superficie totale mq 85;

#### - CATASTO TERRENI

- 2) Foglio 40, particella 286, seminativo, classe 1, superficie mq 2944, r.d. €11,40, r.a. €15,20.
- 3) Foglio 40, particella 106, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 520, r.d. €0,40, r.a. €0,13.
- 4) Foglio 40, particella 111/AA, seminativo, classe 2, superficie mq 300, r.d. €0,85, r.a. €1,32.
- 5) Foglio 40, particella 111/AB, bosco alto, classe 1, superficie mq 80, r.d. €0,23, r.a. €0,06.

**6) Foglio 40, particella 147**, bosco alto, classe 1, superficie mq 50, r.d. €0,14, r.a. €0,04.

**7) Foglio 40, particella 150**, seminativo, classe 2, superficie mq 1460, r.d. €4,15, r.a. €6,41.

**8) Foglio 40, particella 152**, bosco alto, classe 1, superficie mq 540, r.d. €1,53, r.a. €0,39.

c) Quota di 4/27, in capo a [REDACTED]

- **CATASTO TERRENI**

**1) Foglio 47, particella 67**, prato, classe 1, superficie mq 200, r.d. €0,93, r.a. €1,08;

#### 4. Suddivisione in lotti - criteri di stima

Il complesso dei beni viene di seguito proposto con la suddivisione in due lotti distinti, redatta allo scopo di favorire la vendita raggruppando gli immobili che possono avere caratteristiche di continuità, contiguità e/o complementarità, a seconda della loro consistenza, indicando per ciascuno di essi le caratteristiche fisiche proprie, edilizie, dimensionali, energetiche, di consistenza, conservazione, oltre alla elencazione dei gravami, degli eventuali difformità rispetto ai titoli edilizi, ed i titoli di provenienza.

La superficie dei terreni è quella indicata a Catasto.

Il calcolo della superficie commerciale legata ai fabbricati viene di seguito eseguito secondo i seguenti criteri:

- Superficie interna lorda composta da:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne e delle pareti esterne non confinanti con altri locali;

50% delle superfici delle pareti perimetrali esterne confinanti con locali di altra proprietà.

Data la particolarità degli immobili, non si procede al calcolo delle superfici ragguagliate, provvedendo alla stima del valore con attribuzione di prezzi unitari alle superfici lorde, in relazione alle specifiche caratteristiche dei singoli immobili di volta in volta esaminati.

Il computo delle superfici scoperte che non ricadono nei casi sopra elencati è riportato per la estensione residua delle parti non occupate da costruzioni di carattere fisso,

Il giudizio di stima è stato condotto in base all'ubicazione, l'estensione, la accessibilità, le eventuali servitù attive e passive, quota di proprietà, età dei fabbricati e loro stato di conservazione e di ultimazione delle sue parti, prestazioni energetiche, destinazione d'uso, e richiesta nel mercato immobiliare attuale locale

Ai fini delle valutazioni di mercato che seguono si ritiene opportuno utilizzare una stima di tipo sintetico per raffronto con i prezzi di mercato di immobili simili, introducendo successivamente valori correttivi in base alle caratteristiche sopra richiamate, come meglio illustrato in seguito. A titolo indicativo per i valori base di mercato è stata consultata la banca dei dati sintetici delle stime immobiliari forniti on line dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), 1° semestre dell'anno 2022, con riferimento al Comune di ubicazione, alla zona, ed alla tipologia di immobile, dalla quale sono risultati i seguenti valori, espressi in €/mq lordo nella condizione di stato conservativo indicato con lettere maiuscole, ritenuto il più frequente nella zona.

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda

**Comune: PREMOSELLO CHIOVENDA**

**Fascia/zona:** Periferica

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Produttiva

_Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	200	400	1,1	2,1
Laboratori	NORMALE	250	400	1,4	2,2

**Destinazione:** Terziaria

_Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	NORMALE	600	1050	2,3	4,0

**Destinazione:** Residenziale

_Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	1,9	2,8

## 5. LOTTO n°1

### 5.1. Identificazione catastale (allegato 1.2)

Immobili siti in **PREMOSELLO CHIOVENDA (VB)**,

#### A) Quota di 4/27

- **CATASTO FABBRICATI - v. Enrico Fovanna n°38**

**Proprietà (4/27):** [REDACTED]

**1) Foglio 40, particella 280, sub 2**, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €.596,51, cat. A/10, classe 1, vani 3, superficie totale mq 97;

**2) Foglio 40, particella 280, sub 3**, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €.24,79, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 15, superficie totale mq 18;

**3) Foglio 40, particella 280, sub 4**, v. Enrico Fovanna n°38, piano S1-T, rendita €.208,24, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 126, superficie totale mq 144;

**4) Foglio 40, particella 280, sub 5**, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €.39,66, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 24, superficie totale mq 29;

**5) Foglio 40, particella 280, sub 6**, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €.172,91, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 124, superficie totale mq 132;

**6) Foglio 40, particella 280, sub 7**, v. Enrico Fovanna n°38, piano T-1, rendita €.145,02, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 104, superficie totale mq 118;

**7) Foglio 40, particella 280, sub 8**, v. Enrico Fovanna n°38, piano T, rendita €.20,92, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 15, superficie totale mq 16;

**8) Foglio 40, particella 280, sub 9**, v. Enrico Fovanna n°38, piano 1, senza rendita, cat. F/5, classe 1, consistenza mq 162.

Corrispondenza a Catasto Terreni: Foglio 40, mappale 280, ente urbano.

Confini in senso orario: particelle 99, 97, 258, 259, 272, 79, 100, 110 del medesimo Foglio;

#### B) Quota di 4/27

- **CATASTO TERRENI**

**Proprietà (4/27):** [REDACTED]

**9) Foglio 47, particella 67**, prato, classe 1, superficie mq 200, r.d. €.0,93, r.a. €.1,08;

Confini in senso orario: particelle 65, 66, 68, 119, 118 del medesimo Foglio.

### 5.2. Descrizione

#### 5.2.1. Catasto fabbricati F 40 m 280 sub da 1 a 9:

Proprietà in quota indivisa di edifici ad uso deposito ed ufficio con terreno piano pertinenziale con accesso pedonale e carraio da V. Fovanna.

Trattasi di edifici di natura e caratteristiche varie, edificati in epoche differenti, sinteticamente descritti come segue:

- **subalterno 1:** are comune cortilizia piana, parzialmente pavimentata in battuto di cls., per una superficie, al netto dei fabbricati oltre descritti, di 1389 mq, parzialmente occupata sui lati sud e ovest da strada carraia di accesso a proprietà di terzi .

- **subalterno 2:** edificio ad uso ufficio e deposito, composto da:

- corpo di fabbrica principale in muratura intonacata e copertura piana in laterocemento con manto in guaina bituminosa, suddiviso in due locali, di altezza interna m 2,70, con finiture civili, pavimento in piastrelle ceramiche, infissi in alluminio a vetrocamera, impianto elettrico e di riscaldamento con stufa a pellet, raffrescamento con climatizzatore monosplit, per complessivi mq lordi 68,20;

- magazzino rustico, non comunicante con altre parti dell'immobile, realizzato in muratura in blocchi di cls non intonacato, finitura a rustico , copertura a falda inclinata a struttura lignea in cattivo stato di conservazione e manto in lamiera grecata, di altezza interna variabile fra m 2,00 e 3,90, con accesso privo di serramento, pavimento in battuto di cls., superficie lorda mq 29.50, impianti assenti.

- **subalterno 3:** piccolo edificio isolato, a pianta pressoché quadrata, in muratura intonacata e tetto piano in laterocemento con manto in guaina bituminosa, di altezza interna m 2,70 e superficie lorda mq 18,85, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, finiture civili, composto da antibagno, bagno, e piccolo locale ripostiglio, dotato di impianto elettrico e di riscaldamento alimentato da stufa a pellet installata nel sub 2.

- **subalterno 4:** edificio realizzato in struttura muraria e c.a. con copertura piana in laterocemento con manto in guaina bituminosa composto dai seguenti locali:

- piccolo deposito rustico di altezza interna m 3,50, parzialmente aperto nella parte superiore, di mq lordi 7,50;

- due locali ad uso deposito e spogliatoio, dotati di impianto elettrico, per complessivi mq lordi 23,40, parti intonacate e pareti ad intonaco, di altezza interna m 3,20;

- cantina di mq lordi 14,70 ed altezza netta interna m 2,30;

- ampio locale adibito a deposito materiali, di superficie lorda mq 98,70, completamente aperto sul lato prospiciente il cortile comune, realizzato in struttura mista di muratura in blocchi di cls. e telaio in c.a., privo di intonaco, con copertura piana in laterocemento e manto impermeabilizzante in guaina bituminosa, pavimento in battuto di cls., impianto elettrico a vista, altezza interna netta m 3,50.

- **subalterno 5:** piccolo edificio isolato, a pianta rettangolare, in muratura intonacata e tetto piano in laterocemento con manto in guaina bituminosa, di altezza interna m 2,70 e superficie lorda mq 29,75, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, finiture civili, infissi in alluminio e vetrocamera, composto da locale principale e angolo cottura, dotato di

impianto elettrico e di riscaldamento alimentato da stufa a pellet installata nel sub 2 e termocamino.

- **subalterno 6:** edificio realizzato in struttura muraria e c.a. privo di intonaco, composto da ampio locale adibito a deposito materiali, di superficie lorda mq 130,60, completamente aperto sul lato prospiciente il cortile comune, realizzato in struttura mista muratura in blocchi di cls., telaio in c.a., con copertura piana in laterocemento parzialmente ammalorata e manto impermeabilizzante in guaina bituminosa, pavimento in battuto di cls., impianto elettrico a vista, infissi in acciaio e vetro semplice sul lato murario lungo, altezza interna netta m 3,00.

- **subalterno 7:** edificio rustico, fatiscente, privo di impianti e in precarie condizioni statiche, ad uso deposito, realizzato in struttura lignea e manto di copertura a falda inclinata in fibrocemento, in parte sovrastante muro in cls. sul lato opposto al cortile, dotato di soppalco interno a struttura lignea per circa il 70% della superficie coperta, con altezza interna m 2,00 e variabile fra m 2,00 e m 2,80 rispettivamente inferiormente e superiormente al soppalco, aperture prive di infissi e superficie complessiva del soppalco pari a mq 106,65.

- **subalterno 8:** edificio rustico, fatiscente, privo di impianti e in precarie condizioni statiche, ad uso deposito, realizzato in struttura lignea e manto di copertura a falda inclinata in lamiera, pareti in materiale vario di recupero, con altezza interna variabile fra m 2,80 e m 3,30. La superficie utilizzabile è pari a mq lordi 16,70, intesa come porzione legalmente costituita, in base al PdC in sanatoria rilasciato per il complesso dei beni di cui il subalterno è parte. La residua porzione, pari a mq 17,50, deve essere demolita in base alle indicazioni del suddetto permesso, come si evinca dalle relazione tecnica e dalla rappresentazione dell'elaborato grafico n°7 (allegato 1.3).

- **subalterno 9:** lastrico solare sovrastante il subalterno 6, rappresentato da solaio piano con guaina impermeabilizzante bituminosa, e parziale contorno di muratura in laterizio non intonacata e pilastri in c.a., con accesso da scala metallica pericolante. Si rileva che nella planimetria del titolo edilizio esso viene indicato come terrazzo praticabile, che non risulta tuttavia utilizzabile secondo la funzione indicata a causa della mancanza di barriera di protezione sull'intero lato prospiciente il cortile interno.

Completano l'immobile una serie di vetuste tettoie fatiscenti ed in precarie condizioni statiche, realizzate a confine nord ed in aderenza ai subalterni 2-3-4, per complessivi circa mq 140 coperti, non oggetto di PdC in sanatoria, né accatastate, perché in eccesso rispetto al rapporto di copertura ammissibile da PRG sul lotto in esame all'epoca della loro presumibile realizzazione, che pertanto devono essere demolite, unitamente alla porzione di fabbricato adiacente in subalterno 9, per ricondurre il lotto alle condizioni indicate nel suddetto titolo edilizio. Nel computo de valore del lotto i suddetti immobili vengono

pertanto valutati esclusivamente come costo di demolizione e smaltimento, stimato in complessivi € 8.000,00, che viene dedotto dal valore stimato degli immobili residui.

#### **5.2.2. Catasto terreni F 47 m 67:**

Trattasi di striscia di terreno isolato piano di larghezza pari a m 3, sistemato a prato, di complessivi mq 200, con accesso da vicina strada di campagna carrozzabile piana, e destinazione agricola.

#### **5.3. Accertamento regolarità edilizia e catastale – Destinazione urbanistica dell'area**

##### **- conformità impianti**

In esito all'accesso atti eseguito presso gli uffici comunali è stato accertato che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi (allegato 1.3):

- Concessione di costruzione n. 88/79 del 9 gennaio 1980;
- Concessione di costruzione n. 20/81 del 7 maggio 1981;
- Autorizzazione edilizia n. 91/045 del 16 settembre 1991;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 12/2015 del 22/03/2016 prot n°2955).

Il confronto fra lo stato attuale dei luoghi ed i titoli edilizi depositati ha evidenziato la presenza illegittima delle vetuste tettoie fatiscenti sopra descritte, non sanabili e peraltro in preoccupanti condizioni statiche, che devono essere demolite;

Nel sopralluogo si è viceversa evidenziata la corrispondenza fra lo stato dei fabbricati censiti e le rispettive planimetrie catastali.

Gli immobili in oggetto non sono dotati di certificato di agibilità/abitabilità.

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, in esito all'accesso atti sopra richiamato, non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità obbligatorie ai sensi di legge..

Gli immobili ex F. 40 mappale 280 sorgono in area con destinazione urbanistica ex art. 3.3.1 NTA PRG comunale: "Aree di completamento con insediamenti produttivi esistenti che si confermano" e vincolo geologico IIIb2, come da CdU rilasciato dal Comune di Premosello Chiovenda in data 16/01/2023 (allegato 4) .

Il terreno ex F. 47 mappale 67 è ineditato e sorge in area agricola "E1" con destinazione urbanistica ex art. 3.5.1 NTA PRG comunale e vincolo geologico IIIa, e vincolo ZPS, come da CdU rilasciato dal Comune di Premosello Chiovenda in data 16/01/2023 (allegato 4).

#### **5.4. Stato di possesso - contesto condominiale**

Proprietà pro quota indivisa nelle proporzioni sopra indicate. Immobile non compreso in un contesto condominiale

#### **5.5. Attestati di prestazione energetica**

Attestati relativi agli immobili per cui è previsto l'APE e/o dotati di impianto di riscaldamento (allegato 1.4):

APE n°2019 309525 0039 per immobile ad uso ufficio ex particella 280 sub 2;

APE n°2022 101646 0006 per immobile ex particella 280 sub 3;

APE n°2022 101646 0007 per immobile ex particella 280 sub 5.



### 5.6. Cronistoria catastale

Gli attuali beni censiti a Catasto fabbricati Foglio 40, particella 280, e Catasto Terreni Foglio 40, mappale 280, in Comune di Premosello Chiovenda, derivano per fusione degli originari mappali 76, 77, 78, eseguita con Tipo Mappale n°83829/2015 del 20/10/2015, e Denuncia di Costituzione n°1286.1/2015 del 27/10/2015.

Il terreno censito a Catasto Terreni Foglio 47 mappale 67 è pari alla consistenza di impianto.



### 5.7. Atti di provenienza (allegato 5)

- I beni di [redacted] ora identificati a Catasto fabbricati Foglio 40, particella 280 sub da 2 a 9 (originariamente censiti ai mappali 76-77-78 del medesimo foglio 40 a Catasto Terreni) sono pervenuti per 4/27 dal padre [redacted] con Convalida di permuta di beni immobili e Compravendita a rogito Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 16/11/2019, Repertorio n°23.930, Raccolta n°13.722, trascritto a Verbania il 05/12/2019 n.13177/10446;

- La quota di 3/27 di tutti i beni del presente lotto erano pervenuti a [redacted] per successione legittima al padre [redacted] reg. a Verbania il 27/10/1997 n°14 Vol 617 e trascritta a Verbania il 18/12/1997 n.ri 11.706 / 9.157; la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 15/11/2007 n. 16539/10332;

- la quota di 1/27 (pari a 1/3 x 2/18) di tutti i beni del presente lotto erano pervenuti a [redacted] con permuta a Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 07/11/2007, Repertorio n°13.560, Raccolta n°6.169, trascritto a Verbania il 15/11/2007 n. 16538/10331.

L'intera consistenza sopra generalizzata era pervenuta a [redacted]

come con i seguenti atti fra vivi:

- il mappale 76 del foglio 40 (ora 280 parte) in forza di atto di permuta a rogito del Notaio Giuseppe Gasparrini di Ornavasso in data 28 luglio 1983 al n°8.323/2.471 di Rep., registrato a Verbania il 5 agosto 1983 al n°2.308 Serie 1 ed ivi trascritto il 5 agosto 1983 ai n.ri 6.631/5.762;



- il mappale 67 del foglio 47 in forza del sopra citato atto a rogito del Notaio Bertoli in data 30 marzo 1982 al n°35.154/6.630 di Rep., trascritto a Verbania n.3360/2838 il 30/04/1982;
- i mappali 77 e 78 (ora 280 parte) del foglio 40 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carla Quinto di Gravellona Toce in data 10 gennaio 1980 al n°9.880/2.415 di Rep., registrato a Verbania il 24 gennaio 1980 al n. 191 Serie 1 ed ivi trascritto il primo febbraio 1980 ai n.ri 830/730.

### 5.8. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici – servitù attive e passive trascritte.

- Sentenza dichiarativa di fallimento, atto Tribunale di Verbania n°4/2022 del 03/02/2022 - Curatore Avv.to Francesca Caldi.
- Iscrizione n°13260/1507 del 06/12/2019: ipoteca derivante da atto di riscossione Rep. 571/13819 del 05/12/2019 per complessivi €.117.003,36, a favore di Agenzia delle Entrate di Roma, gravante su tutti i beni del presente lotto, ad eccezione del mappale 67 del Foglio 47 (ispezione ipotecaria uff. Verbania, agg. 18/01/2023 - allegato 6).

### 5.9. Stima LOTTO n°1

foglio/ /particella	sub	tipologia	sup. lorda mq	valore unitario	valore complessivo	valore pro quota 4/27
CF F 40 mappale 280	1	sup. netta terreno	1389	€ 30,00	€ 41.670,00	€ 6.173,33
	2	ufficio	68,20	€ 800,00	€ 54.560,00	€ 8.082,96
		magazzino rustico	29,50	€ 250,00	€ 7.375,00	€ 1.092,59
	3	bagno, ripostiglio	18,85	€ 600,00	€ 11.310,00	€ 1.675,56
		cantina	14,70	€ 200,00	€ 2.940,00	€ 435,56
	4	deposito rustico	7,50	€ 250,00	€ 1.875,00	€ 277,78
		depositi chiusi	23,40	€ 400,00	€ 9.360,00	€ 1.386,67
	5	deposito aperto	98,70	€ 300,00	€ 29.610,00	€ 4.386,67
		deposito civile, cottura	29,75	€ 600,00	€ 17.850,00	€ 2.644,44
	6	deposito aperto	130,60	€ 250,00	€ 32.650,00	€ 4.837,04
deposito fatiscente p.t.		57,75	€ 80,00	€ 4.620,00	€ 684,44	
7	deposito fatiscente soppalco	47,90	€ 50,00	€ 2.395,00	€ 354,81	
	deposito fatiscente	16,70	€ 80,00	€ 1.336,00	€ 197,93	
CT F 47 mappale 67	9	lastrico solare	0,00	€ -	€ -	€ -
	-	terreno	200,00	€ 4,00	€ 800,00	€ 118,52
				<b>sommario</b>	<b>€ 218.351,00</b>	<b>€ 32.348,30</b>
				<b>a dedurre: costo demolizione tettoie abusive e fatiscenti</b>	<b>-€ 8.000,00</b>	<b>-€ 1.185,19</b>
				<b>totale</b>	<b>€ 210.351,00</b>	<b>€ 31.163,11</b>

**Valore finale Lotto 1 - Importo arrotondato: €31.100,00**

**6. LOTTO n°2**

**6.1. Identificazione catastale (allegato 2.2)**

**Immobili siti in PREMOSELLO CHIOVENDA (VB)**

**Proprietà:**

**a) Intera e piena proprietà**

**- CATASTO FABBRICATI:**

**1) Foglio 40, particella 285**, v. Enrico Fovanna snc, piano T, rendita €114,34, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 82, superficie totale mq 85;

Corrispondenza a Catasto Terreni: Foglio 40, mappale 285, ente urbano.

Confini: su tre lati particella 286, particella 199 del medesimo Foglio 40.

**b) Intera e piena proprietà**

**- CATASTO TERRENI**

**2) Foglio 47, particella 286**, seminativo, classe 1, superficie mq 2944, r.d. €11,40, r.a. €15,20.

Confini in senso orario: particelle 199, 98, 99, 280, 100, 113, 183, 111, 150, 148, 147, del medesimo Foglio 40.

**3) Foglio 40, particella 106**, bosco ceduo, classe 1, superficie mq 520, r.d. €0,40, r.a. €0,13.

Confini in senso orario: particelle 91-107-105.

**4) Foglio 40, particella 111/AA**, seminativo, classe 2, superficie mq 300, r.d. €0,85, r.a. €1,32.

**5) Foglio 40, particella 111/AB**, bosco alto, classe 1, superficie mq 80, r.d. €0,23, r.a. €0,06.

Confini in senso orario: particelle 286-183-129-150.

**6) Foglio 40, particella 147**, bosco alto, classe 1, superficie mq 50, r.d. €0,14, r.a. €0,04.

Confini in senso orario: particelle 286-148-201.

**7) Foglio 40, particella 150**, seminativo, classe 2, superficie mq 1460, r.d. €4,15, r.a. €6,41.

Confini in senso orario: particelle 148-286-111-129-151-156-202.

**8) Foglio 40, particella 152**, bosco alto, classe 1, superficie mq 540, r.d. €1,53, r.a. €0,39.

Confini in senso orario: strada - particella 146 - rio - particella 155.

**6.2. Descrizione**

### **6.2.1. Fabbricato particella 285 e terreno particella 286.**

- Intera e piena proprietà di fabbricato ad uso deposito attrezzature e materiali edili con accesso pedonale e carraio da V. Fovanna. Trattasi di edificio ad un piano fuori terra, privo di aperture illuminanti, composto da un corpo di fabbrica a struttura metallica, pareti in parte in lamiera grecata ed in parte in muratura in blocchi di cls. non intonacati, copertura in lamiera metallica, pavimento in cls., unito a corpo di fabbrica di altezza inferiore, aperto su un lato e privo di infissi, con pareti in parte in lamiera grecata ed in parte in muratura in blocchi di cls. non intonacati, pavimento in terra e medesima copertura inclinata e manto in lamiera grecata, con struttura portante in legno a pilastri e travi uso Trieste. La superficie complessiva è di mq lordi 85,33; l'altezza interna variabile fra m 2,20 e m 4,10, con altezza sotto trave del locale più grande pari a m 3,70 circa.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a vista.

- Ampio terreno pertinenziale circostante, in parte sistemato a prato, in parte a deposito di attrezzature e materiali edili e strada di percorrenza interna in parte asfaltata, per complessivi mq 2944, solo parzialmente recintato con rete metallica.

### **6.2.2. Terreni particelle 106-111-147-150-152:**

- altri terreni piani, situati nei pressi degli immobili precedenti, Fra questi i mappali 111,147 e 150 sono sistemati a prato ed in parte confinanti fra loro e con i precedenti;

- 2 terreni piani a bosco (mappali 106, 152), situati nei pressi degli immobili precedenti ma non confinanti con questi né fra di loro.

### **6.3. Accertamento regolarità edilizia e catastale - Destinazione urbanistica dell'area - conformità impianti**

In esito all'accesso atti eseguito presso gli uffici comunali è stato accertato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi (allegato 2.3):

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2018 del 21 maggio 2019 prot.n°6348 .

Il confronto eseguito in merito alla corrispondenza fra lo stato attuale dei luoghi, i titoli edilizi rilasciati e le planimetrie catastali depositate, ha evidenziato, esclusivamente per queste ultime, una leggera imprecisione nell'indicazione delle altezze interne, che si leggono con valori inferiori a quelli reali.

L'immobile in oggetto non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Per quanto attiene la regolarità degli impianti (impianto elettrico), in esito all'accesso atti sopra richiamato, non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità obbligatorie ai sensi di legge.

Con esclusione del terreno ex particella 285, i terreni del presente lotto sono inedificati.

Tutti gli immobili sono situati in area agricola "E1" con destinazione urbanistica ex art. 3.5.1 NTA PRG comunale e vincolo geologico IIIa, e vincolo ZPS, come da CdU rilasciati dal Comune di Premosello Chiovenda in data 16/01/2023 e 25/01/2023 (allegato 4).

#### 6.4. Stato di possesso - contesto condominiale

Intera e piena proprietà. Immobile non compreso in un contesto condominiale.

#### 6.5. Attestato di prestazione energetica

Non dovuto, essendo l'unico immobile del presente lotto adibito a deposito (C/2) e privo di ambienti riscaldati.

#### 6.6. Cronistoria catastale

Gli attuali beni censiti a Catasto fabbricati Foglio 40, particella 285, e Catasto Terreni Foglio 40, particelle 285,286, in Comune di Premosello Chiovenda, derivano per frazionamento dall'originaria particella 110, di 3030 mq, eseguito con Tipo Mappale del 16/04/2019 e Denuncia di Costituzione n°358.1/2019 del 23/04/2019.

I terreni censiti a Catasto Terreni Foglio 40, particelle 106-111 derivano da impianto originale;

il terreno censito a Catasto Terreni Foglio 40, particella 147 deriva da tipo di frazionamento n°18.2/84 del 12/12/1984 dell' originario mappale 147 di mq 280;

il terreno censito a Catasto Terreni Foglio 40, particella 150 deriva da tipo di frazionamento n°18.3/84 del 12/12/1984 dell' originario mappale 150 di mq 2020;

il terreno censito a Catasto Terreni Foglio 40, particella 152 deriva da impianto originale;

#### 6.7 Atti di provenienza (allegato 5)

I beni del presente lotto sono pervenuti all'attuale proprietario come segue:

- Convalida di permuta di beni immobili e Compravendita a rogito Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 16/11/2019, Repertorio n°23.930, Raccolta n°13.722, trascritto a Verbania il 05/12/2019 n.13177/10446, con cui il Sig. ██████████ acquistava dal padre ██████████ beni immobili fra cui in quota intera quelli del presente lotto, ora identificati a Catasto fabbricati Foglio 40, particella 285, e Catasto Terreni Foglio 40, mappali 285,286 (ex mappale 110) ed i mappali 106-111A-111B-147-150-152.

- Compravendita a rogito Notaio Giancarlo Bertoli di Omegna in data 21/07/1998, Rep n: 104.912/16.395, registrato a Verbania il 05/08/1998 n°1379 Serie IV, trascritto a Verbania in data 05/08/1989 ai n.ri 7142/6341, con cui il sig. ██████████ acquistava la proprietà di medesimi beni.

#### 6.8. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici – servitù attive e passive trascritte.

- Sentenza dichiarativa di fallimento, atto Tribunale di Verbania n°4/2022 del 03/02/2022 - Curatore Avv.to Francesca Caldi.

- Iscrizione n°13260/1507 del 06/12/2019: ipoteca derivante da atto di riscossione Rep. 571/13819 del 05/12/2019 per complessivi € 117.003,36, a favore di Agenzia delle Entrate di Roma, gravante su tutti i beni del presente lotto, ad eccezione del mappale 106 del Foglio 40.

Sui mappali 150 e 152 del foglio 40 grava una servitù di elettrodotto costituita con atto a rogito Notaio Corrado De Santis di Napoli in data 06/03/2008 rep. 2506/1480, trascritto a Verbania il 27/03/2008, n.ri 3864/2922.

### 6.9 Stima LOTTO n°2

foglio/ /particella	sub	tipologia	sup. lorda mq	valore unitario	valore
CF F 40 mappale 285	-	magazzino chiuso	55,20	€ 250,00	€ 13.800,00
		magazzino aperto	30,13	€ 180,00	€ 5.423,40
CT F40 mappale 286	-	terreno	2944	€ 5,00	€ 14.720,00
CT F 40 mappale 106	-	terreno	520	€ 4,00	€ 2.080,00
CT F 40 mappale 111	-	terreno	380	€ 5,00	€ 1.900,00
CT F 40 mappale 147	-	terreno	50	€ 5,00	€ 250,00
CT F 40 mappale 150	-	terreno	1460	€ 5,00	€ 7.300,00
CT F 40 mappale 152	-	terreno	540	€ 4,00	€ 2.160,00
				<b>totale</b>	<b>€ 47.633,40</b>

**Valore finale Lotto 2 - Importo arrotondato: € 47.600,00**

**Valore complessivo di stima dei lotti 1 e 2 = € 78.700,00**

Gli importi non sono soggetti ad IVA perché in capo a soggetti privati

### 7. Accertamento divisibilità dei beni.

Lotto 1: la modesta estensione e l'eterogeneità dei vari immobili non suggerisce ipotetiche divisioni immobiliari a costi economicamente sostenibili con attribuzione di una porzione separata ed autonoma in quota pari a quella indivisa in capo al fallimento

Lotto 2: l'estensione, la tipologia e la disposizione planimetrica dei beni non suggeriscono allo stato attuale l'ipotesi di valorizzazione più vantaggiosa con la creazione di ulteriori lotti.

In esecuzione al mandato ricevuto

Omegna, 28 febbraio 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente tecnico incaricato

dott. ing. Davide Berrone

  


**Allegati:**

**Lotto 1:**

- 1.1 Documentazione fotografica
- 1.2 Documentazione catastale
- 1.3 Documentazione edilizia
- 1.4 Attestati di prestazione energetica

**Lotto 2:**

- 2.1 Documentazione fotografica
  - 2.2 Documentazione catastale
  - 2.3 Documentazione edilizia
3. Incarico a CTU
  4. Certificati di destinazione urbanistica
  5. Atti di provenienza
  6. ispezioni ipotecarie pregiudizievoli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it