

# **INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA DEI COMPENDEI IMMOBILIARI DI PROPRIETA'**

**NUGO ROMANO S.P.A.**

con sede in Via Area Artigianale Sassonia, 6 - Piedimulera (VB)



**NUGO  
ROMANO**

**INDIVIDUAZIONE, VALUTAZIONE, ANALISI DI CONFORMITA', REGOLARITA' FORMALE E  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**GENNAIO 2017 - INTEGRAZIONE MARZO 2022**

## Sommario

1. RELAZIONE INTEGRATIVA.....	3
-------------------------------	---



## **1. RELAZIONE INTEGRATIVA**

La presente relazione integrativa ha per oggetto le precisazioni di seguito descritte riguardanti i beni di proprietà della società **Nugo Romano s.p.a. con sede in Via Area Artigianale Sassonia, 6 - Piedimulera (VB) - P.iva – C.F. 01156060038**, siti in Loc. Case Springhetti - Comune di Pieve Vergonte, identificati nell'originaria perizia del Gennaio 2017 come Lotto B.

- ***LOTTO "B" Compendio immobiliare in Comune di Pieve Vergonte: FABBRICATI E TERRENI SITI PREVALENTEMENTE IN LOCALITA' CASE SPRINGHETTI.***

**Nella presente integrazione all'originaria perizia l'individuazione dei beni segue la definizione e la numerazione dei rispettivi lotti di appartenenza previsti nella procedura competitiva di vendita.**

**Lotto 15** - Originario Riferimento B.1 - edificio denominato "A" (in corso di costruzione con i relativi accessori ed aree di pertinenza, censito al NCT al Foglio 2 mappali 358-947-948-950-951-955-964-972) a cui viene abbinata n. 1 autorimessa facente parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888 della consistenza catastale di mq 21,66.

Nel merito dell'autorimessa va precisato che la stessa fa parte dell'edificio di cui al Foglio 2 mappale 888 costituito nel complesso da n. 3 autorimesse.

Allo stato attuale la porzione di autorimessa posta a confine con il mappale 948, inserita nel Lotto **15**, risulta all'interno del cancello carraio esistente e separata dalle restanti due autorimesse da un muro in blocchetti posto in prosecuzione della recinzione, con cancello carraio e pedonale, posti sul mappale 947 del foglio 2.

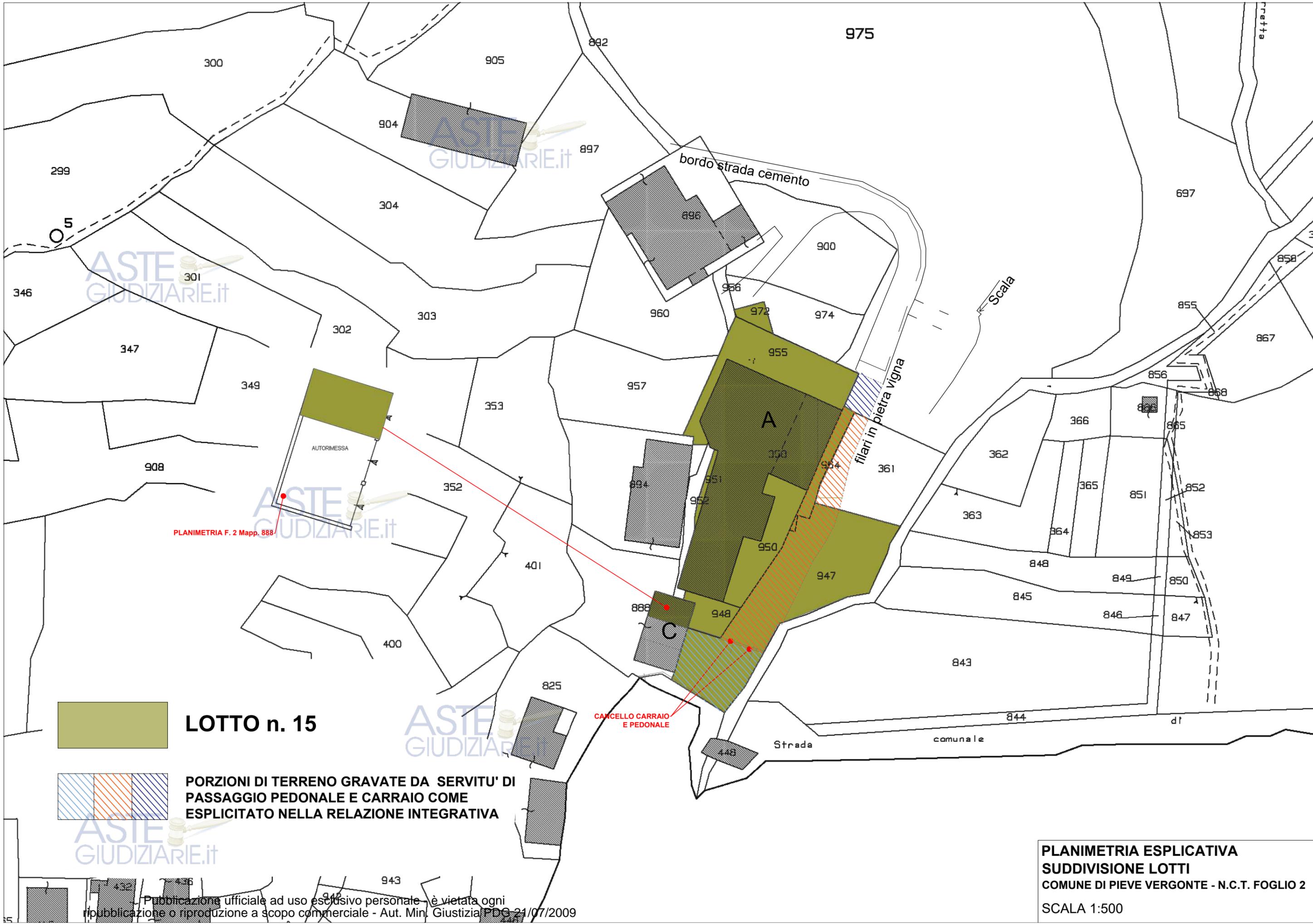
Al **Lotto n. 15** viene abbinata la sola autorimessa come sopra descritta, mentre la restante parte del mappale 888 del foglio 2, definita corte esclusiva, compreso l'estradosso della copertura della autorimessa stessa fa parte in quota indivisa dei Lotti 12 e 13.

La recinzione con cancello carraio e pedonale, oltre alla parete divisoria dell'autorimessa non trovano riscontro nei titoli abilitativi e dovranno essere oggetto di una pratica edilizia di sanatoria da presentare al comune di Pieve Vergonte e della successiva regolarizzazione catastale mediante presentazione di apposito docfa di aggiornamento per quanto riguarda l'identificazione catastale della autorimessa.

Gli oneri per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria e la regolarizzazione catastale sono stimati in € 4.000,00

Si allega elaborato grafico con indicati i beni costituenti il **lotto 15** sopra descritto:





PLANIMETRIA F. 2 Mapp. 888

**LOTTO n. 15**

**PORZIONI DI TERRENO GRAVATE DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO COME ESPLICITATO NELLA RELAZIONE INTEGRATIVA**

**PLANIMETRIA ESPLICATIVA  
SUDDIVISIONE LOTTI  
COMUNE DI PIEVE VERGONTE - N.C.T. FOGLIO 2  
SCALA 1:500**

L'accesso al fabbricato di cui al **lotto 15** avviene mediante la strada comunale che confluisce nell'area antistante il cancello di ingresso alla proprietà, insistente su parte del mappale 947 del foglio n. 2.

Sulla porzione di terreno (esterna al cancello carraio sopra menzionato e rappresentata nell'allegata fotografia n. 1), evidenziata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2), va precisato che in concomitanza dell'atto di cessione del **lotto 15** dovrà essere costituita servitù passiva di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità immobiliare a destinazione autorimesse censite al foglio 2 mappale 888, facenti parte dei lotti n. 12 e n. 13.



foto n.1

Inoltre sulla porzione di terreno (esterna al cancello carraio) in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2) e sulla porzione di terreno in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2 - mappale 964 del foglio 2 - parte del mappale 361 del foglio 2, quest'ultimo di proprietà del Sig. Nugo Romano),

esiste di fatto una strada carrabile di servizio ai terreni ed ai fabbricati di proprietà della Società Nugo Romano Spa (vedasi foto 2, foto 3, foto 4).



foto 2



foto 3



foto 4

Va precisato che, in concomitanza dell'atto di cessione del **Lotto 15**, sulla porzione evidenziata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2) e sulla porzione di terreno in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2 - mappale 964 del foglio 2 - parte del mappale 361 del foglio 2, quest'ultimo di proprietà del Sig. Nugo Romano) dovrà essere costituita **servitù passiva** di passaggio carraio e pedonale della larghezza minima di metri 4,40, così come evidenziata in planimetria (allegato "X") a favore dei beni facenti parte dei **lotti n. 14 e n. 19**:

Va infine precisato che sulla parte del mappale 975 del foglio 2 colorata di blu (facente parte del lotto 19), confinante con il mappale 955 del Foglio 2 (facente parte del **Lotto 15**) dovrà essere costituita **servitù attiva** di passaggio carraio e pedonale a favore del mappale 955 del foglio n. 2.

Gli oneri per la redazione del frazionamento e le spese notarili necessarie all'identificazione della servitù carraia e pedonale sono stimati in € 3.000,00

**Lotto 12** - Originario Riferimento B.2 (parte) - appartamento in edificio denominato "B" censito al Foglio 2 mappale 894 sub. 2, con relativi accessori, quota dei beni comuni non censibili indicati al Foglio 2 mappale 894 sub.1 e n. 1 autorimessa facente parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888 della superficie di mq 21,66.

Si allega una tavola esplicativa con indicato l'abbinamento delle unità immobiliari facenti parte del Lotto 12.





L'accesso al fabbricato in oggetto avviene mediante l'esistente cancello pedonale prospettante sulla strada comunale; all' unità sopra descritta viene annesso in quota indivisa il mappale 952 del foglio 2 (antistante agli ingressi delle cantine), oltre al terreno censito al mappale 888 del foglio 2 (corte esclusiva di 240 mq al netto del corpo autorimesse), fatta eccezione per la porzione di autorimessa abbinata all'edificio A di cui si è detto nella descrizione del Lotto 15, mentre per quanto riguarda l'estradosso della copertura piana dell'autorimessa nel suo complesso rimane di pertinenza in pari quota ai lotti 12 e 13.

Sulla porzione di terreno (esterna al cancello carraio sopra menzionato e rappresentata nell'allegata fotografia n. 1), evidenziata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2), va precisato che in concomitanza dell'atto di cessione dovrà essere costituita **servitù attiva** di passaggio carraio e pedonale a favore dell' unità immobiliare a destinazione autorimesse censite al foglio 2 mappale 888, facenti parte dei **lotti n. 12 e n. 13**.

L'unità residenziale allo stato attuale non presenta i terminali degli impianti idrico sanitario e riscaldamento e non presenta la caldaia. Sono da realizzare le opere di finitura dell'area esterna.

La recinzione con cancello pedonale non trova riscontro nei titoli abilitativi e dovrà essere oggetto di una pratica di sanatoria da presentare al Comune di Pieve Vergonte.

A seguito della cessione della autorimessa in abbinamento all' unità residenziale sopra evidenziata dovrà inoltre essere redatto apposito docfa di aggiornamento finalizzato alla identificazione catastale dell' autorimesse abbinata all' appartamento.

Gli oneri per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria e la regolarizzazione catastale sono stimati in € 2.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto 13** - Originario Riferimento B.2 (parte) - appartamento in edificio denominato "B" censito al Foglio 2 mappale 894 sub. 3, con relativi accessori, quota dei beni comuni non censibili indicati al Foglio 2 mappale 894 sub.1 e n. 1 autorimessa facente parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888 della superficie di mq 21,66.

Si allega una tavola esplicativa con indicato l'abbinamento delle unità immobiliari facenti parte del Lotto 13.





L'accesso al fabbricato in oggetto avviene mediante l'esistente cancello pedonale prospettante sulla strada comunale; all' unità sopra descritta viene annesso in quota indivisa il mappale 952 del foglio 2 (antistante agli ingressi delle cantine), oltre al terreno censito al mappale 888 del foglio 2 (corte esclusiva di 240 mq al netto del corpo autorimesse), fatta eccezione per la porzione di autorimessa abbinata all'edificio A di cui si è detto nella descrizione del **Lotto 15**, mentre per quanto riguarda l'estradosso della copertura piana dell'autorimessa nel suo complesso rimane di pertinenza in pari quota ai lotti 12 e 13.

Sulla porzione di terreno (esterna al cancello carraio sopra menzionato e rappresentata nell'allegata fotografia n. 1), evidenziata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2), va precisato che in concomitanza dell'atto di cessione dovrà essere costituita **servitù attiva** di passaggio carraio e pedonale a favore dell' unità immobiliare a destinazione autorimesse censite al foglio 2 mappale 888, facenti parte dei **lotti n. 12 e n. 13**.

L'unità residenziale allo stato attuale non presenta i terminali degli impianti idrico sanitario e riscaldamento e non presenta la caldaia. Sono da realizzare le opere di finitura dell'area esterna.

La recinzione con cancello pedonale non trova riscontro nei titoli abilitativi e dovrà essere oggetto di una pratica di sanatoria da presentare al Comune di Pieve Vergonte.

A seguito della cessione della autorimessa in abbinamento all' unità residenziale sopra evidenziata dovrà inoltre essere redatto apposito docfa di aggiornamento finalizzato alla identificazione catastale dell' autorimesse abbinata all' appartamento.

In relazione al presente lotto va precisato che dovrà essere chiusa l'apertura rappresentata nella documentazione fotografica in quanto non presente nei titoli abilitativi (foto 5)



Foto 5

Gli oneri per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria e la regolarizzazione catastale sono stimati in € 2.000,00

Gli oneri per la chiusura della porta sono stimati in € 2.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

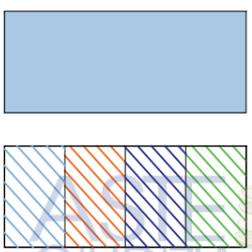
**Lotto 14** - Originario Riferimento B.3 - edificio denominato "E" (N.C.F. foglio 2 mappale 896 sub. 1-2): edificio unifamiliare con annessa autorimessa a cui vengono abbinati anche i seguenti terreni di pertinenza Foglio 2 mappali 900-974-960-957 oltre al mappale 956 reliquato stradale.

Si allega elaborato grafico con indicati i beni costituenti il **lotto 14** sopra descritto:





**LOTTO n. 14**



**PORZIONI DI TERRENO GRAVATE DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO COME ESPLICITATO NELLA RELAZIONE INTEGRATIVA**

**PLANIMETRIA ESPLICATIVA  
SUDDIVISIONE LOTTI  
COMUNE DI PIEVE VERGONTE - N.C.T. FOGLIO 2  
SCALA 1:500**

Va precisato che, in concomitanza dell'atto di cessione, sulla porzione evidenziata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2), sulla porzione di terreno in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2 - mappale 964 del foglio 2 - parte del mappale 361 del foglio 2, quest'ultimo di proprietà del Sig. Nugo Romano) e sulle porzioni evidenziate in blu e verde di parte del mappale 975 del foglio 2 dovrà essere costituita **servitù attiva** di passaggio carraio e pedonale della larghezza minima di metri 4,40, così come evidenziata in planimetria (allegato "X") a favore dei beni costituenti il **Lotto 14.**



**Lotto 19** - Originario Riferimento B.4 - edificio denominato "Deposito Attrezzi" che risulta ad oggi in corso di costruzione ma con Permesso di Costruire scaduto (N.C.T. foglio 2 mappali 905) a cui vengono abbinati anche i seguenti beni:

Bacino Idrico N.C.F. foglio 2 mappale 907

Terreni:

Foglio 2 mappale 303

Foglio 2 mappale 304

Foglio 2 mappale 338

Foglio 2 mappale 342

Foglio 2 mappale 343

Foglio 2 mappale 349

Foglio 2 mappale 350

Foglio 2 mappale 351(AA)

Foglio 2 mappale 351(AB)

Foglio 2 mappale 352

Foglio 2 mappale 363

Foglio 2 mappale 364

Foglio 2 mappale 365

Foglio 2 mappale 366

Foglio 2 mappale 390

Foglio 2 mappale 391

Foglio 2 mappale 392

Foglio 2 mappale 399 (AA)

Foglio 2 mappale 399 (AB)

Foglio 2 mappale 400 (AA)

Foglio 2 mappale 400 (AB)

Foglio 2 mappale 843

Foglio 2 mappale 845

Foglio 2 mappale 848

Foglio 2 mappale 851

Foglio 2 mappale 856

Foglio 2 mappale 863

Foglio 2 mappale 866 (Cappella Votiva)

Foglio 2 mappale 883

Foglio 2 mappale 892 Reliquato stradale

Foglio 2 mappale 897

Foglio 2 mappale 904

Foglio 2 mappale 906

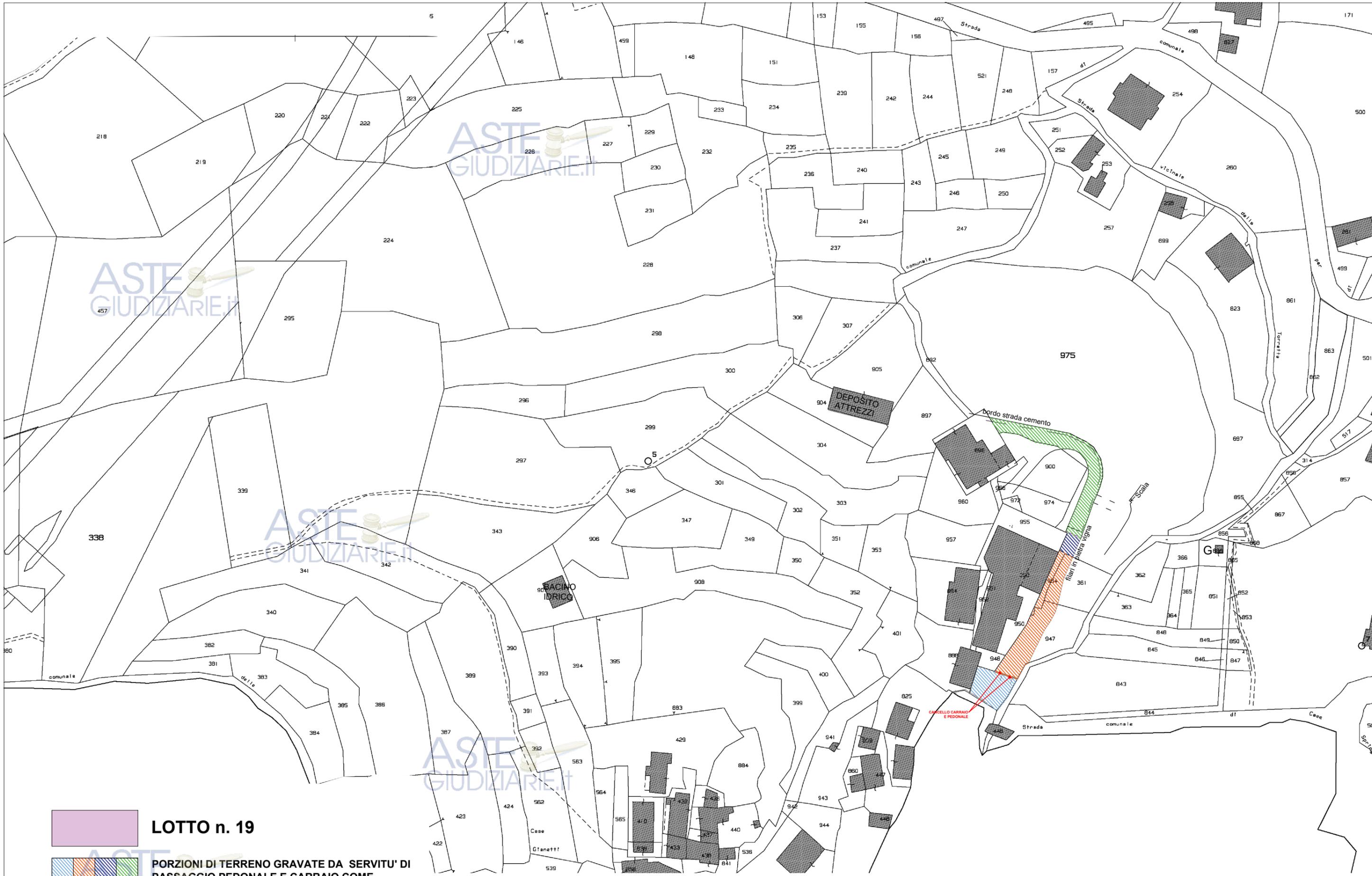
Foglio 2 mappale 908

Foglio 2 mappale 975



Si allega elaborato grafico con indicati i beni costituenti il **lotto 19** sopra descritto:





**LOTTO n. 19**

**PORZIONI DI TERRENO GRAVATE DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO COME ESPLICITATO NELLA RELAZIONE INTEGRATIVA**

**PLANIMETRIA ESPLICATIVA  
SUDDIVISIONE LOTTI  
COMUNE DI PIEVE VERGONTE - N.C.T. FOGLIO 2  
SCALA 1:1000**

Per quanto riguarda il fabbricato destinato a deposito attrezzi il permesso di costruire n. 7/11 del 30.05.2011 e la Scia di variante prot. 6196 del 19.10.2012 sono scaduti.

Rispetto ai titoli abilitativi sopra indicati è presente la difformità della copertura che è stata successivamente realizzata a doppia falda e la costruzione parziale di un locale adiacente.

Vedasi Foto n.6 e n.7.



Foto n. 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foto n.7

Gli oneri per la presentazione della pratica di sanatoria e la regolarizzazione catastale sono stimati in € 5.000,00.

Va precisato che, in concomitanza dell'atto di cessione del **Lotto 15**, sulla porzione evidenziata in azzurro nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2) e sulla porzione di terreno in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio n. 2 - mappale 964 del foglio 2 - parte del mappale 361 del foglio 2, quest'ultimo di proprietà del Sig. Nugo Romano) dovrà essere costituita **servitù attiva** di passaggio carraio e pedonale della larghezza minima di metri 4,40, così come evidenziata in planimetria (allegato "X") a favore dei beni facenti parte del presente **Lotto 19**.

Va inoltre precisato che sulla parte del mappale 975 del foglio 2- tratto in colore blu -, confinante con il mappale 955 del Foglio 2 (facente parte del **Lotto 15**) dovrà essere costituita **servitù passiva** di passaggio carraio e pedonale a favore del mappale 955 del foglio n. 2.

Va infine precisato che sulla parte del mappale 975 del foglio 2 - tratto in colore verde - dovrà essere costituita **servitù passiva** di passaggio carraio e pedonale a favore del **Lotto 14**.

Gli oneri per la redazione del frazionamento e le spese notarili necessarie all'identificazione della servitù carraia e pedonale sono stimati in € 3.000,00



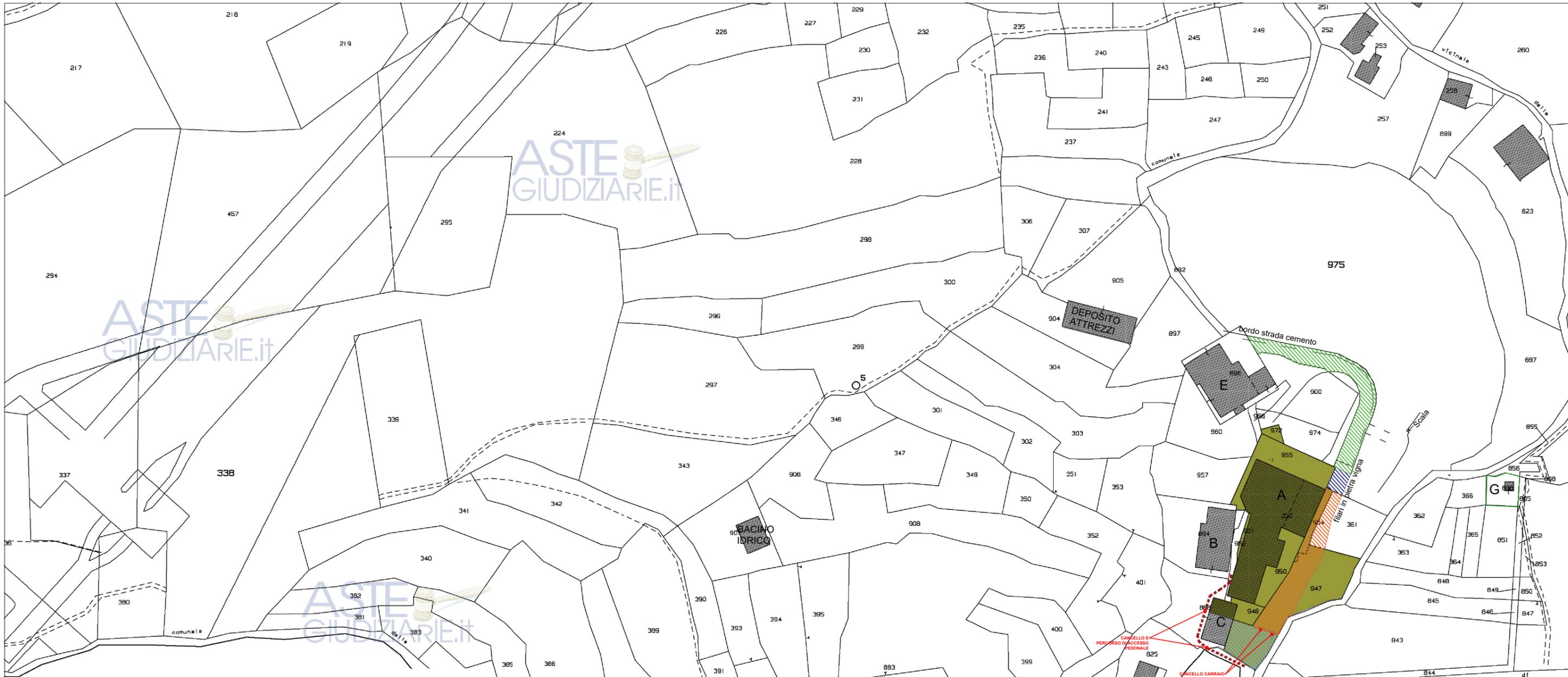
*Dott. Ing. FRANCO RALCIOLA*  
Albo Ingegneri C.C. n. 23  
28845 - DOMODOSSOLA (VC)  
Via Boncompagni, 16 - Tel./Fax 0324/249322

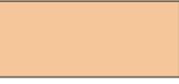


Planimetria esplicativa suddivisione lotti (Allegato X - parte 1 scala 1:1000)

Planimetria esplicativa suddivisione lotti (Allegato X - parte 2 scala 1:500)





-  **LOTTI n. 12 e 13**
-  **LOTTO n. 14**
-  **LOTTO n. 15**
-  **LOTTO n. 16**
-  **LOTTO n. 19**
-  **PORZIONI DI TERRENO GRAVATE DA 'SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO COME ESPLICITATO NELLA RELAZIONE INTEGRATIVA**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**ALLEGATO X - PARTE 1**  
**PLANIMETRIA ESPLICATIVA**  
**SUDDIVISIONE LOTTI**  
**COMUNE DI PIEVE VERGONTE - N.C.T. FOGLIO 2**  
**SCALA 1:1000**

