

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

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	6
1.1. I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	7
1.2. L'individuazione degli immobili e l'accertamento della regolarità.....	7
1.3. I criteri e la metodologia di valutazione applicata	8
1.4. Ipotesi di commerciabilità.....	8
2. PREMESSA.....	9
3. LOTTO "A" Compendio immobiliare sito in Comune di Piedimulera: STABILIMENTO SITO IN LOC. SASSONIA con aree limitrofe di proprietà.....	11
3.1. Individuazione.....	11
3.2. Descrizione della proprietà.....	12
3.3. Identificazione catastale.....	15
3.4. Coerenza rispetto alla documentazione catastale depositata:.....	22
3.5. Destinazione urbanistica.....	23
Lotto A.1:	23
Lotto A.2:	26
Lotto A.3:	27
Lotto A.4:	29
Lotto A.5:	30
3.6. Conformità edilizia e urbanistica	31
Elenco Titoli abilitativi relativi al Lotto A.1:.....	31
Elenco Titoli Abilitativi relativi al Lotto A.4:	32
Coerenza rispetto ai titoli edilizi:.....	32
3.7. Gravami e formalità pregiudizievoli	34
3.8. Descrizione e consistenza (caratteristiche costruttive, documentazione fotografica).....	35
"Lotto A.1":.....	35
Parcheggio ed aree pertinenziali	38
Documentazione fotografica:.....	39
"Lotto A.2":.....	44

Documentazione fotografica:	45
“Lotto A.3”:	47
“Lotto A.4” – Cascina Manini:	48
Documentazione fotografica:	48
“Lotto A.5”:	50
Documentazione fotografica:	50
3.9. Ricerca del più probabile valore di mercato:	51
3.9.1. Valutazione del compendio immobiliare	51
3.9.2. Porzione di terreno destinazione produttiva di nuovo impianto con relativa valutazione - Lotto A.2	55
3.9.3. Porzione di terreno a destinazione residenziale di nuovo impianto con relativa valutazione - Lotto A.3	58
3.9.4. Porzione di terreno a destinazione agricola “Aree a Verde Privato Vincolato” con relativa valutazione - Lotto A.4	60
3.9.5. Porzione di terreno a destinazione “Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello locale” con relativa valutazione - Lotto A.5	62
4. LOTTO B: fabbricati e terreni siti nel Comune di Pieve Vergonte	64
4.1. Individuazione	64
4.2. Descrizione della proprietà	65
4.3. Identificazione e regolarità catastale	68
Coerenza rispetto alla documentazione catastale depositata:	70
4.4. Destinazione urbanistica	72
4.5. Conformità urbanistica	74
Elenco autorizzazioni Lotto B.1 (edificio A) e B.2 (edifici B e C):	74
Elenco autorizzazioni Lotto B.3 (edificio D):	74
Elenco autorizzazioni Lotto B.4 (edifici E ed F):	75
Elenco autorizzazioni Lotto B.5 (cappella votiva):	75
Elenco autorizzazioni dei vari terreni pertinenziali o funzionali ai lotti B.1, B.2, B.3, B.4 e B.5:	75
Coerenza rispetto ai titoli edilizi:	76

4.6.	Gravami e formalità pregiudizievoli	77
4.7.	Descrizione e consistenza (caratteristiche costruttive, documentazione fotografica, dotazione impiantistica).....	78
	Lotti "B.1 – edificio A", "B.2 – edifici B e C", "B.3 - edificio D", "B.4 – edificio E":.....	78
	Documentazione fotografica:.....	78
	Lotto "B.7 - Fabbricati rurali sparsi con annessi terreni di pertinenza":.....	81
	Documentazione fotografica:.....	81
	Lotto "B.8 - Edificio residenziale (località Torretta) con annesso terreno di pertinenza":.....	82
	Documentazione fotografica:.....	82
4.8.	Ricerca del più probabile valore di mercato:	83
4.8.1.	Lotti B.1, B.2, B.3, B.4, B.5 e B.8 – valutazione del compendio immobiliare.	83
4.8.2.	Lotto B.6 – Terreni agricoli, valutazione del compendio immobiliare.	87
4.8.3.	Lotto B.7 – Fabbricati rurali, valutazione del compendio immobiliare.	89
5.	LOTTO C: fabbricati siti nel Comune di Domodossola	91
5.1.	Individuazione.....	91
5.2.	Descrizione della proprietà.....	92
5.3.	Identificazione e regolarità catastale.....	93
	Coerenza rispetto alla documentazione catastale depositata:	93
5.4.	Destinazione urbanistica.....	94
5.5.	Conformità urbanistica.....	94
	Coerenza rispetto ai titoli edilizi:.....	95
5.6.	Gravami e formalità pregiudizievoli	96
5.7.	Descrizione e consistenza (caratteristiche costruttive, documentazione fotografica, dotazione impiantistica).....	97
	Documentazione fotografica:.....	97
5.8.	Ricerca del più probabile valore di mercato:	98
5.8.1.	Valutazione del compendio nell'ipotesi di vendita.	98
6.	CONCLUSIONI E TABELLA RIASSUNTIVA.....	100
	ALLEGATI:.....	102

ALLEGATO A – Planimetrie Catastali:.....	103
ALLEGATO B – Individuazione Terreni Comune di Piedimulera:.....	104
ALLEGATO C – Complesso immobiliare Loc. Sassonia – Individuazione porzioni non conformi ai titoli edilizi acquisiti:	105
ALLEGATO D – Parere VV.FF. prot. 7154 del 24/10/2013:.....	106
ALLEGATO E – Individuazione Terreni Comune di Pieve Vergonte:	107



1. INTRODUZIONE

La direzione della società **Nugo Romano s.p.a. con sede in Via Area Artigianale Sassonia, 6 - Piedimulera (VB) - P.iva – C.F. 01156060038** ha deciso di affidarmi, in data 30 agosto 2016, l'incarico professionale finalizzato alla esatta individuazione, alla verifica formale ed alla valorizzazione, secondo il criterio del **“Più probabile valore di mercato liquidatorio”**, degli immobili costituenti il proprio patrimonio immobiliare.

Ai fini della valutazione dei requisiti di professionalità e d'indipendenza, si attesta che lo scrivente, **Dott. Ing. Franco Falcioia**, domiciliato in Domodossola, via Bonomelli n.16 iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia del VCO al n. 123 è inoltre iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Verbania al n. 27 (sezione ingegneri).

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nella presente relazione devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni nel seguito riepilogate:

- la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi capitoli;
- a questo proposito non possono non essere tenute in debita considerazione le difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, soprattutto se riferito al mercato degli immobili industriali nella area della Provincia del VCO;
- i criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi, e in funzione delle caratteristiche di riferimento dei singoli beni, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di cessione, attendibile ma soprattutto realisticamente realizzabile tenendo conto della situazione giuridica della Società.
- nella parametrizzazione dei valori immobiliari da applicarsi nel caso dell' "ipotesi di liquidazione" si è considerato un lasso di tempo variabile dai 24 ai 48 mesi per poter portare a termine l'eventuale alienazione.

La valutazione di merito e le conclusioni, cui sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto, facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta.

1.1. I DOCUMENTI, I DATI E LE FONTI UTILIZZATE

Per l'incarico è stata acquisita, esaminata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza dei beni oggetto di perizia;
- la documentazione Ipotecaria e Catastale;
- i permessi di costruire rilasciati per la realizzazione dei beni oggetto di stima ed i relativi progetti esecutivi;
- le certificazioni di conformità degli impianti, ove presenti.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del personale della società, che mi ha supportato nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché già inserita nel rapporto di valutazione, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.2. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E L'ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici Tecnici.

I dati contenuti e utilizzati nella relazione, sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili in capo alla Società Nugo Romano s.p.a. è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore, sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

La verifica di rispondenza tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale, in banca dati dell'Agenzia del Territorio, rispetto alla cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata personalmente effettuata sulla scorta della documentazione fornita presso i Pubblici Uffici e direttamente dalla Società. E' stato inoltre utilizzato INTERNET per l'acquisizione dei dati Pubblici, se pubblicati, inerenti alle informazioni sugli Strumenti urbanistici vigenti.

1.3. CRITERI E LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE APPLICATA

Il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita liquidatoria, è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili, caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavarne il prezzo medio di compravendita.

Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili.

Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta, in primo luogo, alla applicazione degli aggiustamenti, ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato degli immobili in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Per contro la valutazione dei terreni, non inseriti nel perimetro dell'area industriale e con destinazione agricola, è stata determinata tenendo conto delle colture effettivamente praticate sui fondi, se presenti, e sulla scorta dei valori pubblicati nella "TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE PER LA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA VALEVOLI PER L'ANNO 2016, riferimento anno 2015 redatta dalla Commissione Provinciale Espropri ai sensi del quarto comma, art. 41 del D.P.R. 327/2001 e s. m. e i."

1.4. IPOTESI DI COMMERCIALIZZABILITÀ

In questo quadro di crisi del mercato immobiliare, e non solo, appare alquanto difficile ipotizzare o stimare il tempo di assorbimento di tutti gli immobili.

La difficoltà maggiore oggi per il mercato dell'immobile industriale, è rappresentata soprattutto dalla distanza economica tra domanda e offerta, spesso divaricate da aspettative inconciliabili. E' proprio con l'intenzione e l'obbiettivo di trovare il giusto equilibrio e il punto di incontro economico tra domanda e offerta, in funzione del mercato immobiliare corrente e in ipotesi di liquidazione, che ho valutato gli immobili in capo alla società Istante.

2. PREMESSA

La seguente relazione ha per oggetto l'individuazione, la descrizione e la valutazione dei beni immobili di proprietà della Società Nugo Romano spa.

La presentazione dei dati viene, per comodità di trattazione, definita mediante la suddivisione in Lotti corrispondenti alle diverse localizzazioni territoriali; a sua volta all'interno del singolo lotto sono previste ulteriori sotto-codifiche che rappresentano una puntuale individuazione dei beni stessi:

- **LOTTO "A" Compendio immobiliare sito in Comune di Piedimulera: STABILIMENTO SITO IN LOC. SASSONIA** con aree limitrofe di proprietà.

- **A.1** Officina, con uffici, locali accessori, unità residenziali ed area di pertinenza recintata ed annessa alla costruzione principale.
- **A.2** Terreni edificabili a destinazione artigianale esterni al perimetro dell'unità produttiva.
- **A.3** Terreni edificabili a destinazione residenziale di nuovo impianto.
- **A.4** Complesso immobiliare denominato "Cascina Manini" con terreno pertinenziale.
- **A.5** Area a standard pubblico - sede attualmente del deposito della ditta ConserVCO spa - smaltimento rifiuti.

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

La successiva suddivisione in sotto-codifiche rappresenta una ipotesi di lavoro per un eventuale progetto liquidatorio, si precisa che la valutazione del complesso immobiliare è stato comunque redatto per singole unità catastalmente definite.

- **B.1** edificio denominato "A" (in corso di costruzione con i relativi accessori ed area di pertinenza Foglio 2 mappali 358-950-951-955-964-972) e n. 1 autorimessa facenti parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888
- **B.2** edificio denominato "B" (N.C.F. foglio 2 mappali 888, 894 sub. 2-3): costituito da due appartamenti con relativi accessori e n. 2 autorimesse facenti parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888

- **B.3** edificio denominato "E" (N.C.F. foglio 2 mappale 896 sub. 1-2): edificio unifamiliare con annessa autorimessa
 - **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 e N.C.F. foglio 2 mappale 907), con annesso corpo di fabbrica a destinazione bacino idrico ed aree di pertinenza.
 - **B.5** cappella votiva (N.C.F. foglio 2 mappale 866)
 - **B.6** Terreni agricoli
 - **B.7** Fabbricati rurali sparsi con annessi terreni di pertinenza
 - **B.8** Edificio residenziale (località Torretta) con annesso terreno di pertinenza (N.C.F. foglio 2, mappale 134)
- **LOTTO "C" unità immobiliari in Comune di Domodossola:** appartamenti, uffici, autorimesse, cantine e posti auto nel condominio denominato il Giglio - con accesso da Via Prampolini e da Via Diaz.



O m i s s i s
pagine da 11 a 19

(perché relative al lotto "A.1" non posto in vendita)

4. Proprietà Soc. Nugo Romano S.p.a., terreni esterni al perimetro dell'area di produzione e che costituiscono, come meglio specificato in seguito la consistenza dei lotti A2 - A3 - A4 - A5:

foglio	mappale	Qualità	classe	Superfici e (mq)	R.D.	R.A
6	126	Prato irriguo	1	1360,00	6,17	7,38
6	146	Prato irriguo	1	680,00	3,09	3,69
6	164	Prato irriguo	2	1398,00	5,06	6,50
6	166	Prato irriguo	1	2438,00	11,07	13,22
16	442	Prato	2	119,00	0,33	0,49
16	452	Prato	2	144,00	0,40	0,59
17	47	Prato	2	1470,00	4,05	6,07
17	48	Prato	2	1960,00	5,41	8,10
17	92	Prato irriguo	1	162,00	0,74	0,88
17	177	Prato	1	682,00	2,51	3,17
17	180	Prato	1	1550,00	5,70	7,20
17	185	Prato	1	996,00	3,66	4,63
17	187	Prato	1	5258,00	19,33	24,44
17	190	Prato	1	367,00	1,35	1,71
17	191	Prato	2	861,00	2,37	3,56
17	200	Prato irriguo	1	1799,00	8,17	9,76
17	202	Prato	1	370,00	1,36	1,72
17	204	Prato	1	150,00	0,55	0,70
17	206	Prato	1	460,00	1,69	2,14
17	207	Prato	1	250,00	0,92	1,16
17	212	Prato	1	3691,00	13,57	17,16
17	214	Prato	1	4252,00	15,64	19,76
18	40	Prato irriguo	1	380,00	1,73	2,06
18	307	Prato irriguo	1	2,00	0,01	0,01
18	309	Prato	2	2530,00	6,98	10,45
18	310	Prato	2	460,00	1,27	1,90
18	312	Prato	2	13,00	0,04	0,05
18	314	Prato	2	540,00	1,49	2,23
18	599	Prato irriguo	1	258,00	1,17	1,40
18	637	Prato irriguo	2	357,00	1,29	1,66
18	639	Prato	2	59,00	0,16	0,24
18	688	Prato	2	1280,00	3,53	5,29

18	691	Prato irriguo	1	150,00	0,68	0,81
18	692	Prato irriguo	1	324,00	1,47	1,76
18	706	Prato	2	1013,00	2,79	4,19
18	708	Prato irriguo	1	959,00	4,35	5,20
17	268	Prato	1	1078,00	3,96	5,01
17	269	Prato	1	3003,00	11,04	13,96
17	271	Prato	1	5934,00	21,82	27,58
17	272	Prato	1	166,00	0,61	0,77
17	273	Prato	1	22655,00	83,31	105,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli Immobili (fabbricati) facenti parte del "Lotto A4" sono identificabili catastalmente nel seguente modo:

EDIFICIO	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE ATTUALE	Foglio	MAPPALE	SUB.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita
1	A/4	CASCINA MANINI	17	219	3	1	6,5 vani	140,00	€ 174,56
	A/4		17	219	4	1	6,5 vani	170,00	€ 174,56
	C/2		17	219	5	1	123 mq	149,00	€ 114,34
	C/6		17	219	6	2	44 mq	58,00	€ 97,71
	C/2		17	219	7	1	99 mq	129,00	€ 92,03
	C/7		17	219	8	2	39 mq	46,00	€ 46,33
	C/7		17	219	9	2	25 mq	31,00	€ 29,70
	C/2		17	219	10	1	277 mq	340,00	€ 257,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

O m i s s i s

pagina 22

(perché relativa al lotto "A.1" non posto in vendita)

3.5. DESTINAZIONE URBANISTICA



O m i s s i s

(perché pagina relativa al lotto "A.1" non
posto in vendita)

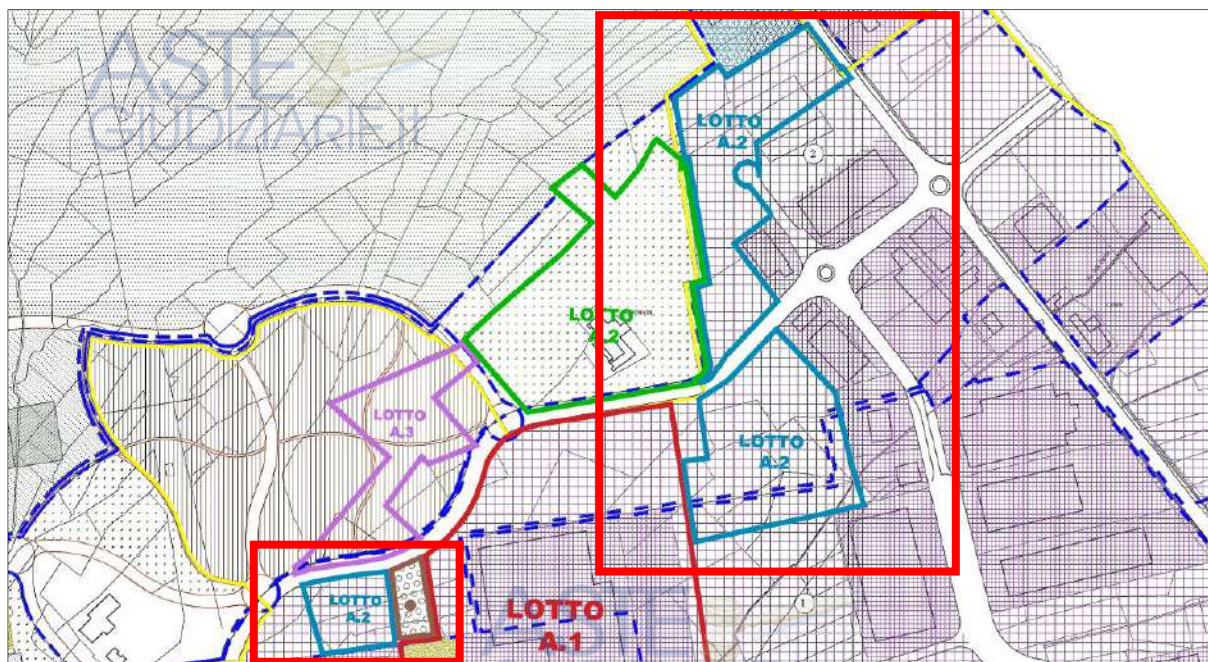



O m i s s i s
pagine da 24 a 25

(perché relative al lotto "A.1" non posto in vendita)

Lotto A.2:

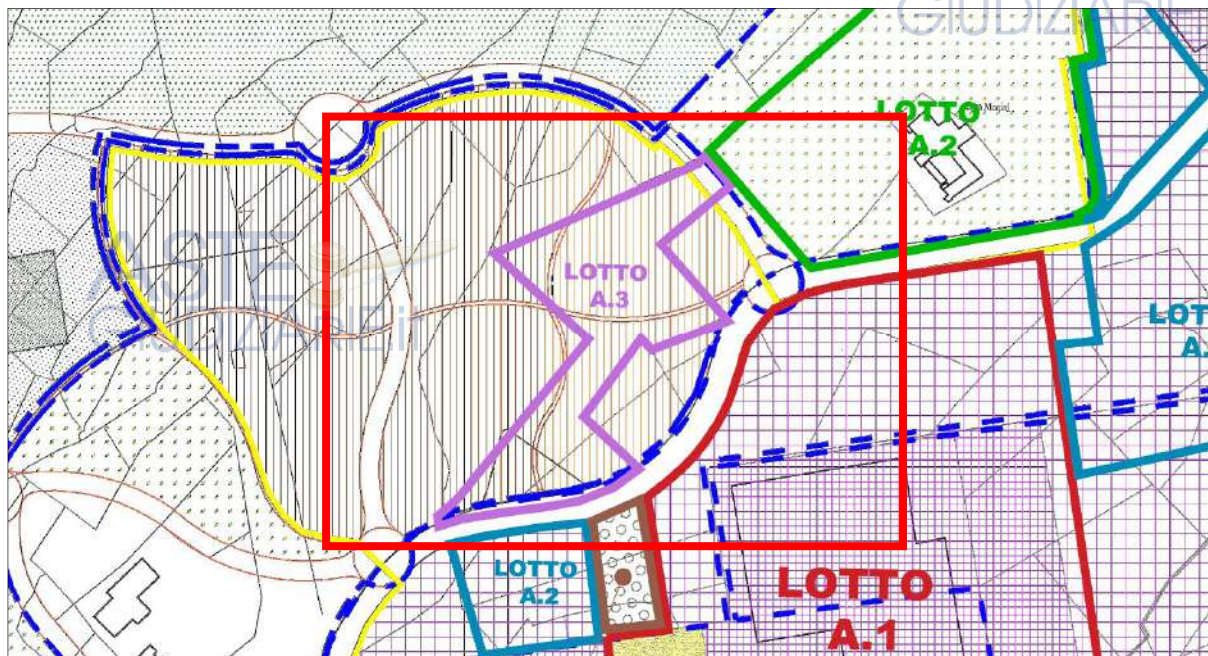
Tale lotto è costituito dai terreni esterni all'area di produzione, in parte in adiacenza diretta alla recinzione del complesso industriale esistente ed in parte ubicate tra Via Cascina Manini e Via Sempione, tutti a destinazione d'uso "Aree artigianali produttive di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del PRGC Vigente, si richiama quindi quanto detto sopra. Nell'ipotesi di liquidazione il lotto A.2 potrà essere ovviamente suddiviso mediante opportuni frazionamenti in ulteriori lotti funzionali.



	Aree produttive artigianali-industriali di nuovo impianto Art. 42, 3° comma, punto g) L.R. 56/77 e s.m.i. normate dal P.R.G. approvato con D.G.R. n° 101-16554 del 10/06/1982
---	---

Lotto A.3:

Tale lotto è costituito dai terreni posti a nord, oltre Via Cascina Manini, il PRGC li individua come "Aree residenziali di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 66 delle N.T.A.



	Aree residenziali di nuovo impianto Art. 13, 3° comma, punto g) L.R. 56/77 e s.m.i.
---	---

Le N.T.A. richiamano le specifiche schede normative:

Strumento Urbanistico Esecutivo P.P.E. e P. di Z.		
S.T. - Superficie territoriale		ha.
7,8922		
Aree a standards (Art.59 delle N. di A.) ed infrastrutture viarie	mq.	10.337
Aree agricole	mq.	10.780
S.F. - Superficie fondiaria	mq.	47.205
U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,40
U.t. - Indice di utilizzazione territoriale		mq/ha.
3.237		
D.f. - Densità fondiaria	mc/mq.	1,62
D.t. - Densità territoriale	mc/ha.	9.712
Volume residenziale realizzabile	mc.	69.000
Volume terziario realizzabile	mc.	7.650
Capacità insediativa residenziale		
Volume residenziale = 69.000 =		575
120 mc/vano		120

-----		60%
QUOTA DI AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE		

Aree a standards :		
Aree per infrastrutture viarie	mq.	10.600
Aree per parcheggi pubblici (1.700+1.437)	mq.	3.137
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	mq.	7.200

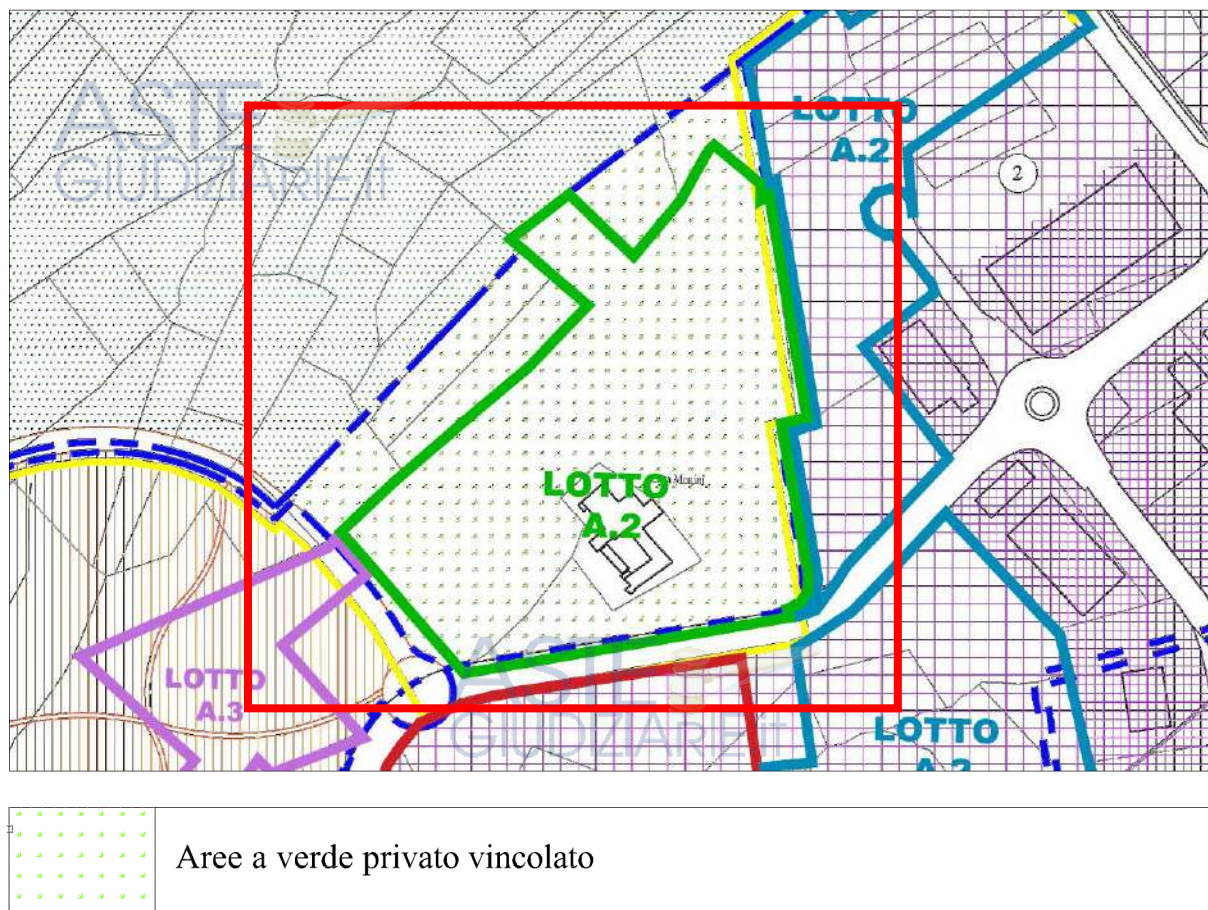
Si tratta di aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e mista, ad attività terziarie od artigianali di servizio alla residenza.

In queste aree le previsioni del P.R.G. si attuano a seguito della predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi indicati per ogni singola zona che possono essere motivatamente sostituiti con altri a mezzo di Delibera Consiliare.



Lotto A.4:

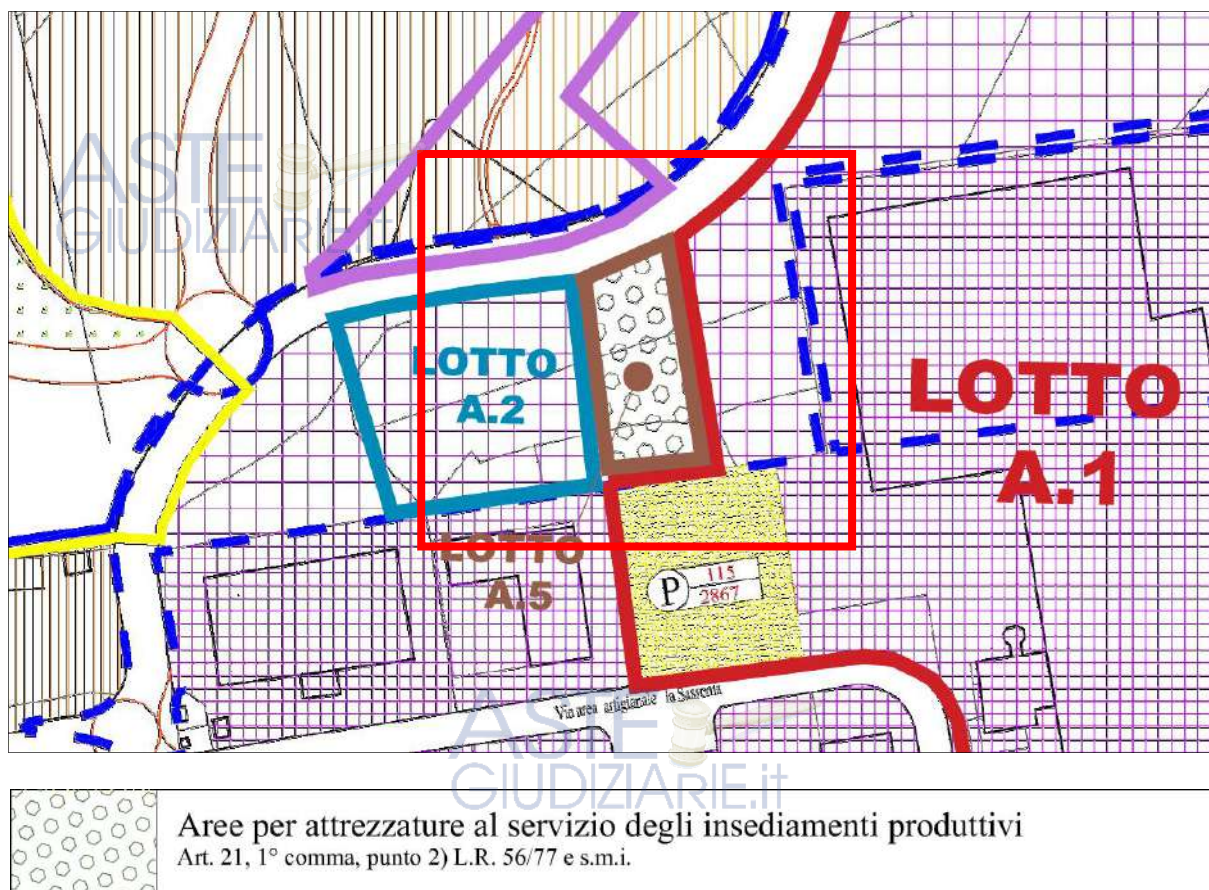
Il lotto A.4 riguarda la così detta "Cascina Manini", posta a nord dello stabilimento, oltre Via Cascina Manini, ed individuata dal P.R.G.C. come "Aree a Verde Privato Vincolato" ai sensi dell'art. 67 delle N.T.A.. Le presenti aree non possono essere utilizzate a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi ortofrutticoli e/o agricoli; sono pertanto escluse tutte le edificazioni e le trasformazioni del suolo.



Sulle aree a verde privato é consentita la realizzazione di serre e bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle presenti N. di A. da destinare a ricovero attrezzi o ad ospitare piccoli animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni dell'ufficiale sanitario.

Lotto A.5:

Tale lotto è costituito dai terreni adiacenti alla recinzione dello stabilimento industriale ed individuati come “Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello locale” ai sensi dell’art. 59 della N.T.A., e più precisamente come “Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali”.



Sono le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali-industriali e commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto.

Sono costituite da aree verdi, aree per parcheggi pubblici ed altre attrezzature pubbliche funzionali e complementari allo svolgimento delle attività. Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall’art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

3.6. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA



O m i s s i s

(perché pagina relativa al lotto "A.1" non
posto in vendita)



O m i s s i s



Elenco Titoli Abilitativi relativi al Lotto A.4:

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono state realizzate opere con **Concessione di Costruzione n. 24/85 del 08/11/1985** rilasciata dal Comune di Piedimulera (pratica 32/85).

Coerenza rispetto ai titoli edilizi:



O m i s s i s



Per quanto riguarda il Lotto A.4 si rimanda a quanto contenuto nell'atto di acquisto stipulato in data 07.12.2012. Successivamente all'atto non sono state effettuate opere per le quali necessitasse la richiesta di appositi titoli abilitativi.



3.7. GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Con atto Notaio Gattoni Cesare in data 29.12.2014 Rep. 6840/3659 è stata iscritta ipoteca volontaria sui seguenti immobili, a garanzia di Mutuo Fondiario:

- stabilimento industriale, oltre a due abitazioni del custode ed aree pertinenziali censite come segue:

Foglio 18 mappale 77 subalterno 6 - Categoria D/1

Foglio 18 mappale 77 subalterno 5 - Categoria A/3

Foglio 18 mappale 77 subalterno 4 - Categoria A/3

Le somme erogate a fronte della garanzia rilasciata sono state le seguenti:

BANCHE	NUOVA FINANZIA
	IPOTECARIA
BANCO POPOLARE Soc. Coop.	€ 56.000,00
INTESA SANPAOLO S.P.A.	€ 231.000,00
UNICREDIT S.P.A.	€ 90.000,00
VENETO BANCA S.C.P.A.	€ 228.000,00
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	€ 300.000,00
CREDITO VALTELLINESE Soc. Coop.	€ 65.000,00
	€ 970.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.8. DESCRIZIONE E CONSISTENZA (CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)



O m i s s i s

(perché pagina relativa al lotto "A.1" non
posto in vendita)



O m i s s i s
pagine da 36 a 43

(perché relative al lotto "A.1" non posto in vendita)

“Lotto A.2”:

Trattasi di aree da destinare ad insediamenti artigianali-industriali.

Come visto al capitolo 3.5 in queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti industriali-artigianali;
- servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;
- depositi, magazzini ed esposizioni;
- spazi per esposizione e commercio la cui superficie non rappresenti una quota superiore al 50% dell'intera superficie lorda di pavimento;
- attività commerciale (all'ingrosso e al dettaglio: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali),

Il lotto è costituito da lotti pianeggianti attualmente prativi, non soggetti a vincoli di natura urbanistica, paesaggistica ed ambientale e posti in classe geologica IIb. Si possono individuare tre aree separate:

- Una a sud di Via Cascina Manini e posta a ovest del complesso industriale Nugo Romano Spa, in adiacenza all'area a servizi di ConserVCO. Superficie: 3.230 mq.
- Una a sud di Via Cascina Manini e posta invece a est del complesso industriale Nugo Romano Spa, in adiacenza ad altre aree occupate da capannoni industriali od a uso commerciale. Superficie: 15.575 mq.
- Una a nord di via Cascina Manini ed in parte posta a ovest di Via Sempione, posta in adiacenza in parte ad aree già ad uso industriale ed in parte ad aree a destinazione agricola.

Nell'ipotesi di liquidazione il lotto A.2 potrà essere ovviamente suddiviso, mediante opportuni frazionamenti, in ulteriori lotti funzionali che possano consentire una maggiore appetibilità e conseguente commerciabilità .

Il valore delle aree edificabili si basa tenendo conto di diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo ed in particolare:

- ubicazione: in zona artigianale – industriale, completa di opere di urbanizzazione quali, rete stradale ed opere accessorie, fognatura acque nere e bianche, servizio acquedotto acque potabili, allacciamento energia elettrica BT/MT, allacciamento gas metano, allacciamenti telefonici, pubblica illuminazione, recentemente rinnovate da parte del Comune per la parte relativa alla rete di acquedotto ed alle asfaltature;

- collegamenti: rispetto ai principali collegamenti la localizzazione si pone con le in accesso diretto alla Strada Statale 549 e, a 5 minuti di distanza, permette di immettersi nella Strada Statale 33 del Sempione.

Documentazione fotografica:



Porzione 1 adiacente all'area utilizzata da ConserVCO (Lotto A.5)



Porzione 2 – terreni posti nei pressi dello stabilimento Nugo e di altre attività industriali/commerciali



Porzione 3 – terreni posti nell’area industriale, per i quali è già stata realizzata la viabilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“Lotto A.3”:

Trattasi di aree da destinare ad residenziali. Come visto al capitolo 3.5 sono aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e mista, ad attività terziarie od artigianali di servizio alla residenza.

In queste aree le previsioni del P.R.G. si attuano a seguito della predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi indicati per ogni singola zona che possono essere motivatamente sostituiti con altri a mezzo di Delibera Consiliare.

Il lotto è costituito da terreni pianeggianti attualmente prativi, non soggetti a vincoli di natura urbanistica, paesaggistica ed ambientale e posti in classe geologica IIb.

L'area è completa di opere di urbanizzazione quali, rete stradale ed opere accessorie, fognatura acque nere e bianche, servizio acquedotto acque potabili, allacciamento energia elettrica BT/MT, allacciamento gas metano, allacciamenti telefonici, pubblica illuminazione, recentemente rinnovate da parte del Comune per la parte relativa alla rete di acquedotto ed alle asfaltature. E' posta a 5 minuti dall'ingresso della Strada Statale 33 del Sempione e dei principali servizi, quali:

- stazione ferroviaria
- istruzione primaria e secondaria
- municipio e servizi socio - assistenziali
- centro storico di Piedimulera e relative attività di vicinato e pubblici esercizi
- area commerciale/artigianale

Vista dell'area individuata dal PRGC come “Residenziale di nuovo impianto”



“Lotto A.4” – Cascina Manini:

Tale area è stata acquisita con atto di compravendita notaio Manlio Soldani del 07 dicembre 2012, Rep. N. 2771, raccolta n. 1385, registrato a Verbania il 04 gennaio 2013.

Si tratta di una ex area agricola esistente, caratterizzata da abitazione e locali a varia destinazione, l'edificio è ante 1967, in parte ristrutturato negli anni '80 (per la parte residenziale, nella quale sono stati ricavati due piani con due appartamenti) ed in parte lasciati come da fabbricato originale (muri in pietra a vista e copertura in beola tradizionale), con destinazione deposito/tettoia, non utilizzati da tempo.

Come visto al capitolo 3.5 tale area non può essere utilizzata a fini edificatori ed è destinata a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzata a scopi ortofrutticoli e/o agricoli.

Documentazione fotografica:

Vista aerofotogrammetrica dell'edificio e del terreno di pertinenza



Vista sud-est dell'edificio e del terreno di pertinenza



Vista sud-ovest dell'edificio e del terreno di pertinenza



“Lotto A.5”:

Come visto nel capitolo 3.5 tale lotto è costituito dai terreni adiacenti alla recinzione dello stabilimento industriale ed individuati come “Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello locale” ai sensi dell’art. 59 della N.T.A., e più precisamente come “Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali”.

Il terreno è infatti recintato e su di esso sono state realizzate una tettoia e dei muri divisorii funzionali all’utilizzo da parte di ConserVCO.

Documentazione fotografica:

Vista dell’area utilizzata da ConserVCO come deposito/discarica



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

O m i s s i s
pagine da 51 a 54

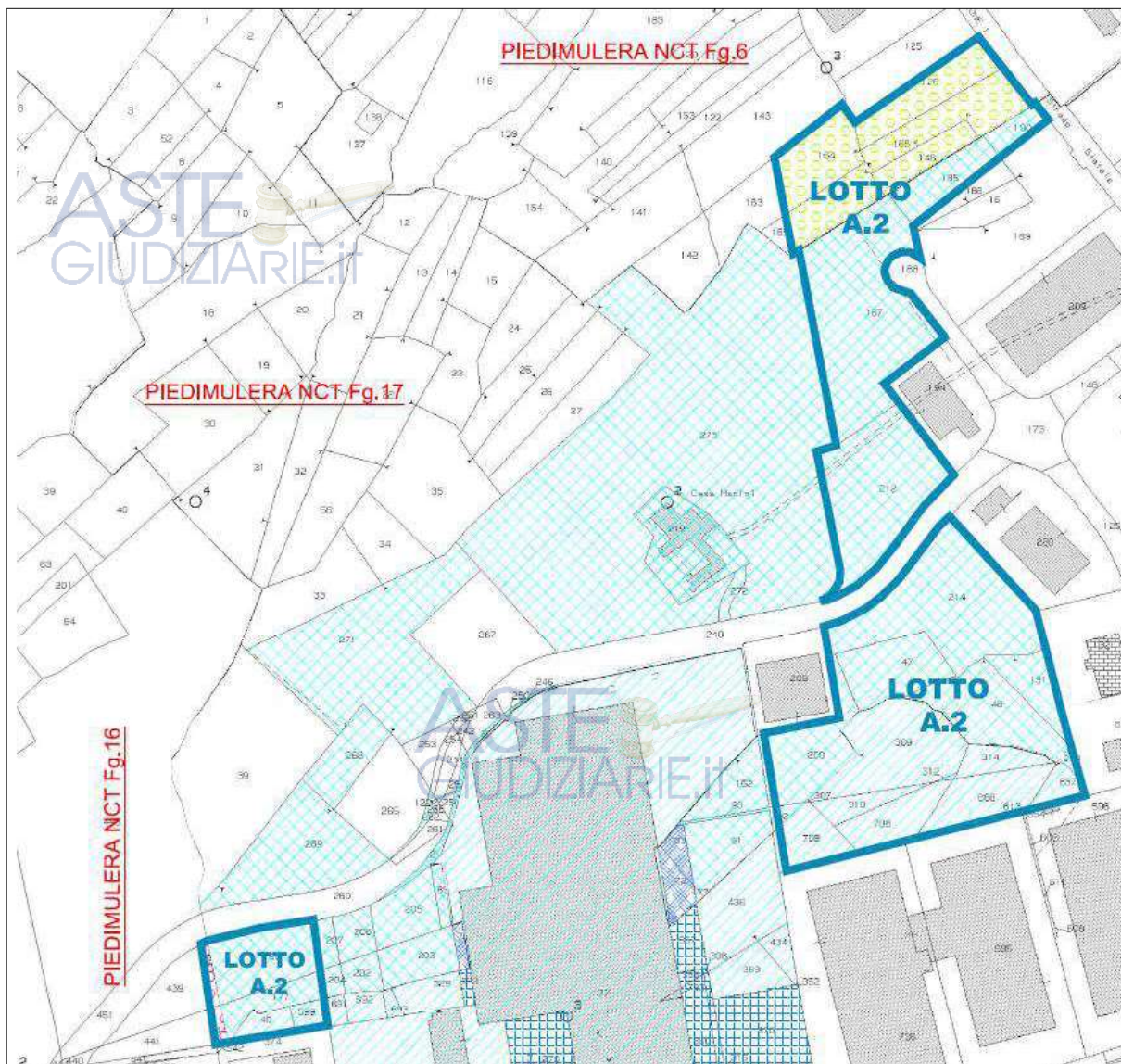
(perché relative al lotto "A.1" non posto in vendita)

3.9.2. Porzione di terreno destinazione produttiva di nuovo impianto con relativa valutazione - Lotto A.2

Considerando che i terreni costituenti il **Lotto A.2**, posti esternamente allo stabilimento, benché a destinazione produttiva di nuovo impianto, non essendo direttamente funzionali e strumentali alla produzione, possono essere alienati, si provvede alla stima degli stessi ipotizzandone la vendita nell'arco temporale dei 24-48 mesi.

ART. 62 - ARTIGIANALI PRODUTTIVE DI NUOVO			
6	126	Prato irriguo	1.360,00
6	146	Prato irriguo	680,00
6	164	Prato irriguo	1.398,00
6	166	Prato irriguo	2.438,00
16	442	Prato	119,00
16	452	Prato	144,00
17	185	Prato	996,00
17	187	Prato	5.258,00
17	190	Prato	367,00
17	212	Prato	3.691,00
17	47	Prato	1.470,00
17	48	Prato	1.960,00
17	191	Prato	861,00
17	200	Prato irriguo	1.799,00
17	214	Prato	4.252,00
18	307	Prato irriguo	2,00
18	309	Prato	2.530,00
18	310	Prato	460,00
18	312	Prato	13,00
18	314	Prato	540,00
17	92	Prato irriguo	162,00
18	637	Prato irriguo	357,00
18	639	Prato	59,00
18	688	Prato	1.280,00
18	706	Prato	1.013,00
18	708	Prato irriguo	959,00
18	40	Prato irriguo	380,00
18	599	Prato irriguo	258,00
17	177	Prato	682,00
17	180	Prato	1.550,00
		TOT	37.038,00

Come visto si tratta di terreni esterni all'area di produzione, in parte in adiacenza diretta alla recinzione del complesso industriale esistente ed in parte ubicate tra Via Cascina Manini e Via Sempione, tutti a destinazione d'uso "Aree artigianali produttive di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del PRGC Vigente.



LOTTO A2
IPOTESI DI LIQUIDAZIONE

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Valore minimo	Valore massimo	Valore unitario considerato (€/mq)	Valore
--------	---------	---------	-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------

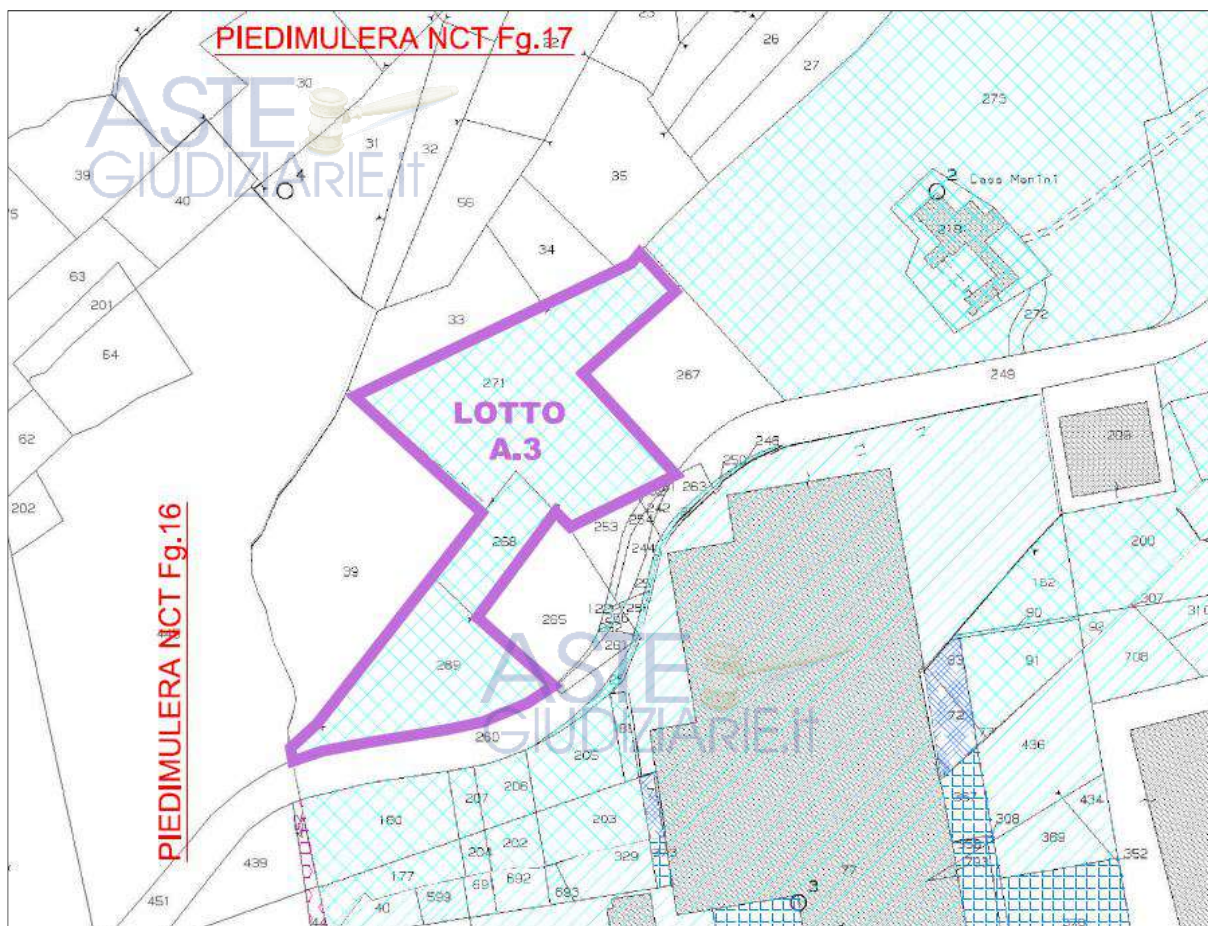
ART. 62 - ARTIGIANALI PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO							
6	126	Prato irriguo	1360,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 34.000,00
6	146	Prato irriguo	680,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 17.000,00
6	164	Prato irriguo	1398,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 34.950,00
6	166	Prato irriguo	2438,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 60.950,00
16	442	Prato	119,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 2.975,00
16	452	Prato	144,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 3.600,00
17	185	Prato	996,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 24.900,00
17	187	Prato	5258,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 131.450,00
17	190	Prato	367,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 9.175,00
17	212	Prato	3691,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 92.275,00
17	47	Prato	1470,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 36.750,00
17	48	Prato	1960,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 49.000,00
17	191	Prato	861,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 21.525,00
17	200	Prato irriguo	1799,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 44.975,00
17	92	Prato irriguo	162,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 4.050,00
17	214	Prato	4252,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 106.300,00
18	307	Prato irriguo	2,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 50,00
18	309	Prato	2530,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 63.250,00
18	310	Prato	460,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 11.500,00
18	312	Prato	13,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 325,00
18	314	Prato	540,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 13.500,00
18	637	Prato irriguo	357,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 8.925,00
18	639	Prato	59,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 1.475,00
18	688	Prato	1280,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 32.000,00
18	706	Prato	1013,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 25.325,00
18	708	Prato irriguo	959,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 23.975,00
18	40	Prato irriguo	380,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 9.500,00
18	599	Prato irriguo	258,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 6.450,00
17	177	Prato	682,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 17.050,00
17	180	Prato	1550,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 38.750,00
		TOTALE	37038,00				€ 925.950,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.3. Porzione di terreno a destinazione residenziale di nuovo impianto con relativa valutazione - Lotto A.3

Considerando che i terreni costituenti il **Lotto A.3**, posti esternamente allo stabilimento, a destinazione residenziale di nuovo impianto, non essendo direttamente funzionali e strumentali alla produzione, possono essere alienati, si provvede alla stima degli stessi ipotizzandone la vendita nell'arco temporale dei 24-48 mesi.



Come visto tale lotto è costituito dai terreni posti a nord, oltre Via Cascina Manini, il PRGC li individua come “Aree residenziali di nuovo impianto” ai sensi dell’art. 66 delle N.T.A.

ART. 61 - RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO			
17	268	Prato	1.078,00
17	269	Prato	3.003,00
17	271	Prato	5.934,00
		TOT	10.015,00

LOTTO A3
IPOTESI DI LIQUIDAZIONE

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Valore minimo	Valore massimo	Valore unitario considerato (€/mq) (*)	Valore
--------	---------	---------	-----------------	---------------	----------------	--	--------

ART. 61 - RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO							
17	268	Prato	1078,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 5,00	€ 5.390,00
17	269	Prato	3003,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 5,00	€ 15.015,00
17	271	Prato	5934,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 5,00	€ 29.670,00
TOTALE			10015,00				€ 50.075,00

(*) Il valore unitario calcolato nell'ipotesi liquidatoria tiene conto della ridotta appetibilità commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.9.4. Porzione di terreno a destinazione agricola “Aree a Verde Privato Vincolato” con relativa valutazione - Lotto A.4

Considerando che i terreni costituenti il **Lotto A.4**, posti esternamente allo stabilimento, a destinazione agricola, non essendo direttamente funzionali e strumentali alla produzione, possono essere alienati, si provvede alla stima degli stessi ipotizzandone la vendita.

Il lotto A.4 riguarda la così detta “Cascina Manini”, posta a nord dello stabilimento, oltre Via Cascina Manini, ed individuata dal P.R.G.C. come “Aree a Verde Privato Vincolato” ai sensi dell’art. 67 delle N.T.A..

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE ATTUALE	Foglio	MAPPALE	SUB.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita
A/4	CASCINA MANINI	17	219	3	1	6,5 vani	140,00	€ 174,56
A/4		17	219	4	1	6,5 vani	170,00	€ 174,56
C/2		17	219	5	1	123 mq	149,00	€ 114,34
C/6		17	219	6	2	44 mq	58,00	€ 97,71
C/2		17	219	7	1	99 mq	129,00	€ 92,03
C/7		17	219	8	2	39 mq	46,00	€ 46,33
C/7		17	219	9	2	25 mq	31,00	€ 29,70
C/2		17	219	10	1	277 mq	340,00	€ 257,50

ART. 67 - VERDE PRIVATO VINCOLATO			
17	272	Prato	166,00
17	273	Prato	22.655,00

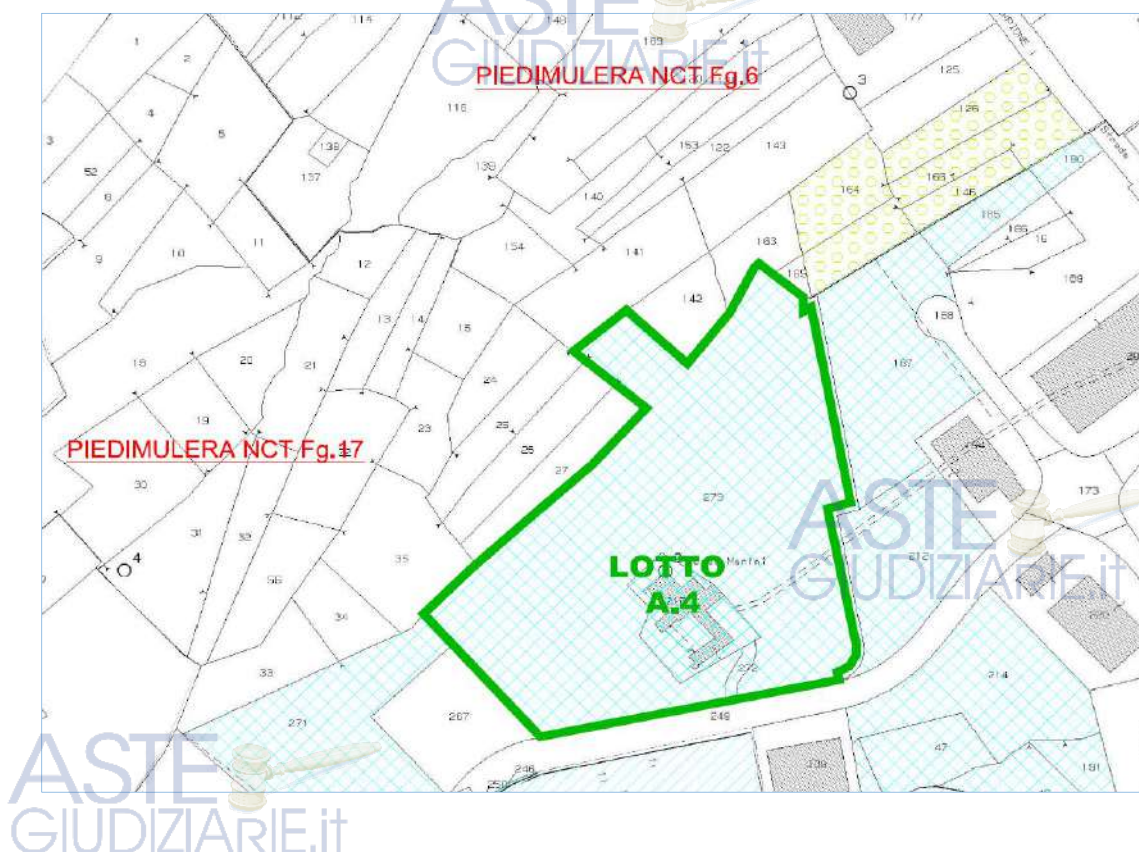


Tabella Cascina Manini - Piedimulera (ipotesi di liquidazione).xls

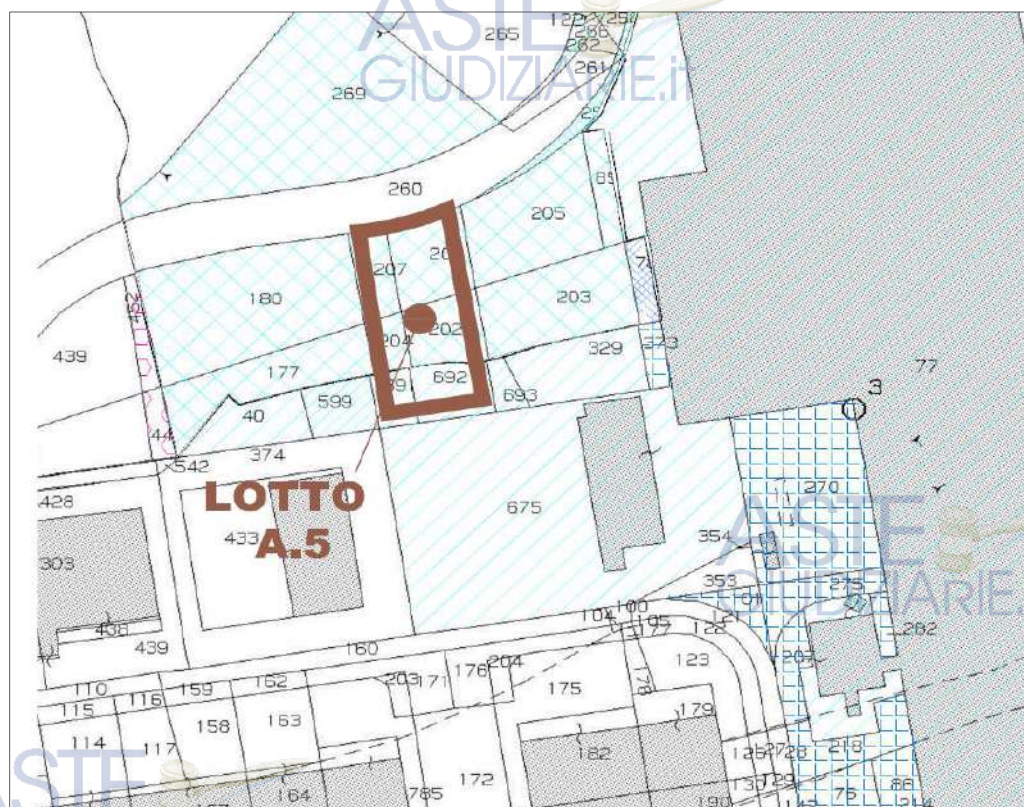
EDIFICIO	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE ATTUALE	Foglio	MAPPALE	SUB.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita	Valore unitario €/mq	Valore a corpo	Note
1	A/4	CASCINA MANINI	17	219	3	1	6,5 vani	140,00	€ 174,56			
	A/4		17	219	4	1	6,5 vani	170,00	€ 174,56			
	C/2		17	219	5	1	123 mq	149,00	€ 114,34			
	C/6		17	219	6	2	44 mq	58,00	€ 97,71			
	C/2		17	219	7	1	99 mq	129,00	€ 92,03			
	C/7		17	219	8	2	39 mq	46,00	€ 46,33			
	C/7		17	219	9	2	25 mq	31,00	€ 29,70			
	C/2		17	219	10	1	277 mq	340,00	€ 257,50			
Sommano							1063,00					
			Foglio	MAPPALE				Superficie (mq)				
	Prato	Strada di accesso	17	272				166,00				
VALORE GLOBALE CONSIDERANDO L'IMMOBILE "CASCINA MANINI" + STRADA DI ACCESSO											€ 106.750,00	(*)
	Prato	area attorno alla cascina Manini	17	273				22655,00	€ 2,50	€ 56.637,50	(*)	
TOTALE GENERALE											€ 163.387,50	

(*) Il valore unitario calcolato nell'ipotesi liquidatoria tiene conto della ridotta appetibilità commerciale derivante dalla destinazione d'uso e dai vincoli presenti

3.9.5. Porzione di terreno a destinazione "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello locale" con relativa valutazione - Lotto A.5

Tale lotto è costituito dai terreni adiacenti alla recinzione dello stabilimento industriale ed individuati come "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello locale" ai sensi dell'art. 59 della N.T.A., e più precisamente come "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali". E' già utilizzata per scopi diversi, se ne stima il valore in un ottica di alienazione in quanto, come riportato precedentemente, risulta agli atti la nota prot. 1327 del 21.03.2016 del Comune di Piedimulera con la quale viene accettata l'ipotesi formulata dalla Nugo Romano s.p.a. di "permutare" l'acquisizione della nuda proprietà dei terreni con la cessione al Comune della porzione di terreno di cui al Lotto A5, ovvero dei terreni censiti al Foglio 17 mappali 202-204-206-207 ed al Foglio 18 mappali 691-692.

ART. 54 - AREE PER SERVIZI SOCIALI			
18	691	Prato irriguo	150,00
18	692	Prato irriguo	324,00
17	202	Prato	370,00
17	204	Prato	150,00
17	206	Prato	460,00
17	207	Prato	250,00
TOT			1.704,00



LOTTO A5
IPOTESI DI LIQUIDAZIONE

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Valore minimo	Valore massimo	Valore unitario considerato (€/mq)	Valore
--------	---------	---------	-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------

ART. 54 - AREE PER SERVIZI SOCIALI							
18	691	Prato irriguo	150,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 3.750,00
18	692	Prato irriguo	324,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 8.100,00
17	202	Prato	370,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 9.250,00
17	204	Prato	150,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 3.750,00
17	206	Prato	460,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 11.500,00
17	207	Prato	250,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 25,00	€ 6.250,00
TOTALE			1704,00				€ 42.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

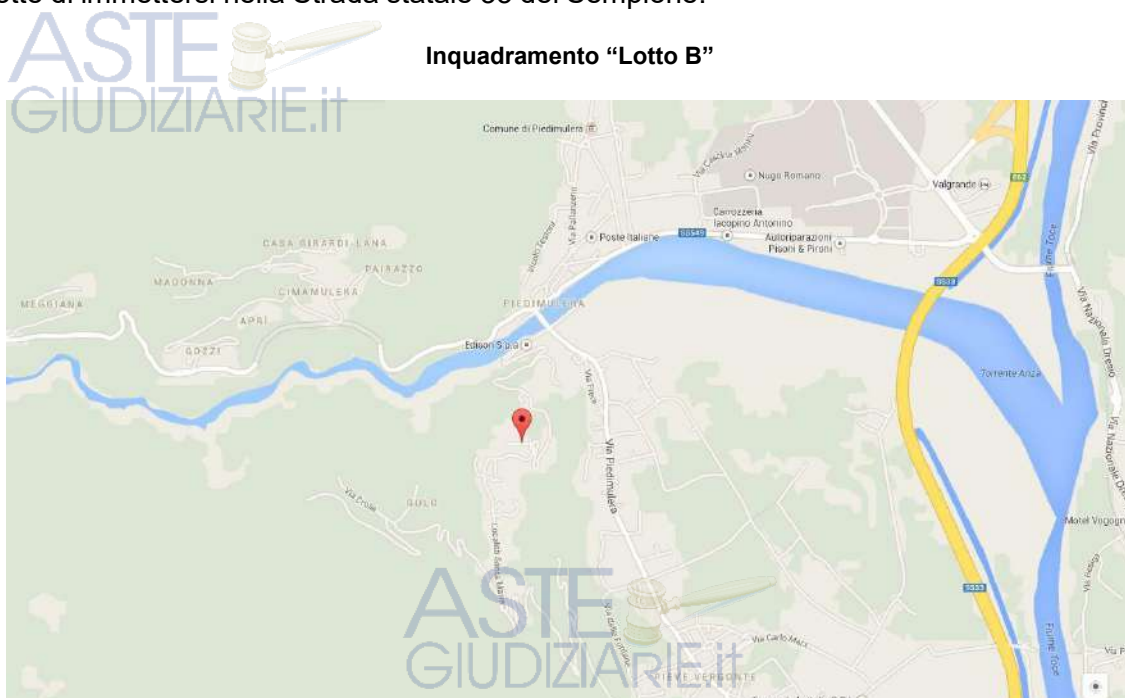
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. LOTTO B: FABBRICATI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI PIEVE VERGONTE

4.1. INDIVIDUAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Pieve Vergonte, provincia di Verbania, in Strada Comunale Case Springhetti. L'area in esame è collocata alle porte del comune di Pieve Vergonte e presenta un'ottima accessibilità poiché, a 10 minuti di distanza, permette di immettersi nella Strada statale 33 del Sempione.



Ortofoto Case Springhetti



4.2. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

La proprietà è rappresentata da un complesso di immobili ad un diverso stadio di sviluppo, dai terreni agricoli adiacenti, in parte prato, in parte occupati da un frutteto e da una vigna e da altri terreni di proprietà posti in varie zone del Comune.

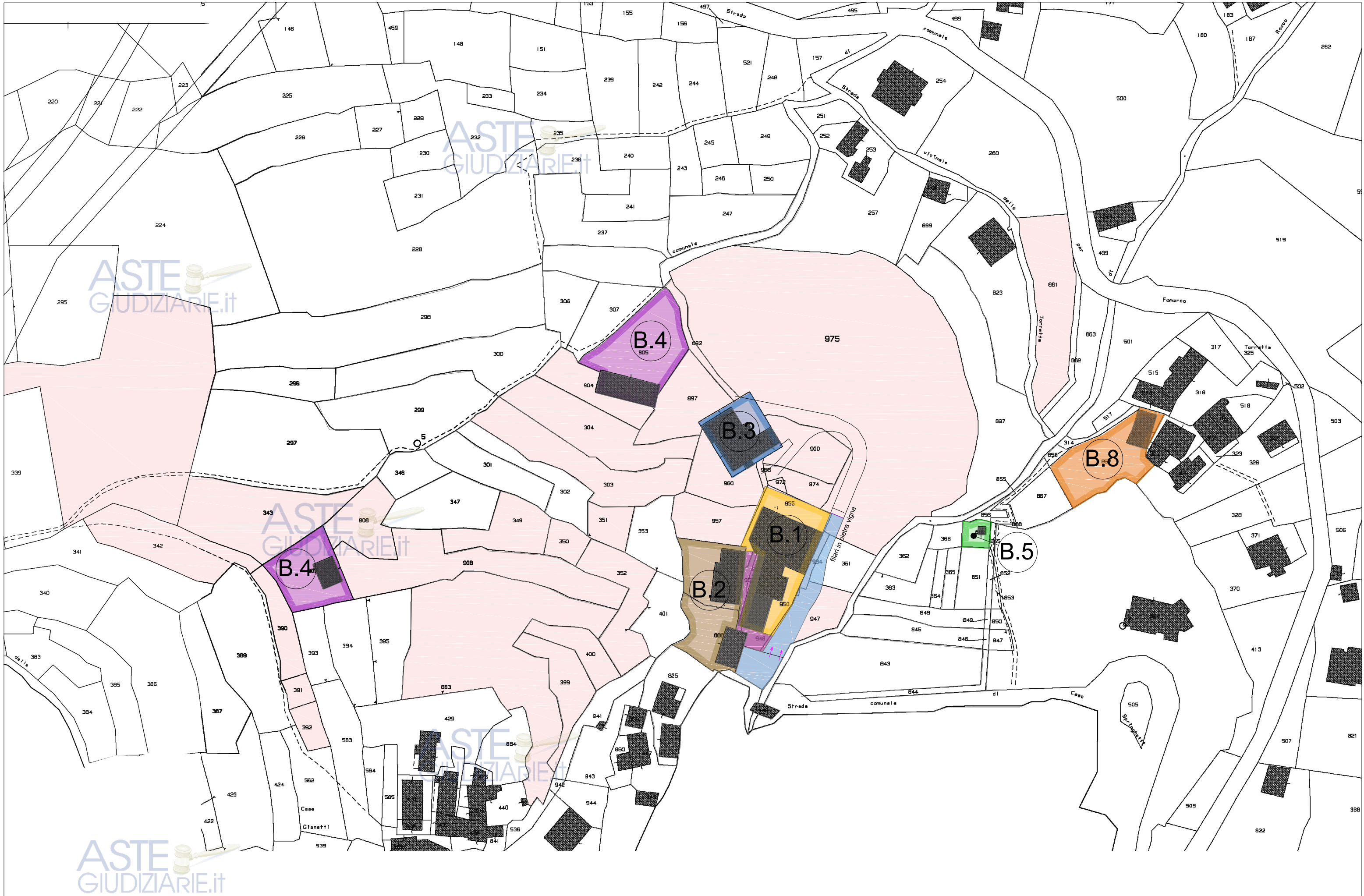
Gli edifici principali sono tre: un'unità residenziale autonoma con deposito ed autorimessa al piano terra, occupat; una palazzina che ospita due unità immobiliari residenziali, entrambe già concluse ed un immobile a destinazione d'uso residenziale\ricettivo, ancora al rustico, che dovrebbe ospitare un ristorante ed alcune unità di residenza temporanea.

Sono inoltre presenti due strutture ad un piano destinate ad autorimesse e depositi attrezzi.

Tutti gli edifici presentano facciate rivestite in pietra e tetti con copertura in piode ed, in generale, un livello di finiture di livello lussuoso.

Ai fini della presente perizia la proprietà è suddivisa come segue:

- B.1 edificio denominato "A" (in corso di costruzione con i relativi accessori ed area di pertinenza Foglio 2 mappali 358-950-951-955-964-972) e n. 1 autorimessa facenti parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888
- B.2 edificio denominato "B" (N.C.F. foglio 2 mappali 888, 894 sub. 2-3): costituito da due appartamenti con relativi accessori e n. 2 autorimesse facenti parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888
- B.3 edificio denominato "E" (N.C.F. foglio 2 mappale 896 sub. 1-2): edificio unifamiliare con annesse autorimessa
- 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 e N.C.F. foglio 2 mappale 907), con annesso corpo di fabbrica a destinazione bacino idrico ed aree di pertinenza.
- B.5 cappella votiva (N.C.F. foglio 2 mappale 866)
- B.6 Terreni agricoli
- B.7 Fabbricati rurali sparsi con annessi terreni di pertinenza
- B.8 Edificio residenziale (località Torretta) con annesso terreno di pertinenza (N.C.F. foglio 2, mappale 134)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TERRENI DI PROPRIETÀ

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

SUDDIVISIONE LOTTI
SCALA 1:1000



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

4.3. IDENTIFICAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE

La proprietà risulta essere identificabile catastalmente nel seguente modo:

a. Proprietà Soc. Nugo Romano S.p.a., terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A
10	235	PRATO	2	210,00	0,54	0,70
10	512	PRATO	1	600,00	2,01	2,32
10	628	ENTE URBANO		710,00		
15	122	BOSCO CEDUO	2	83,00	0,03	0,01
15	174	BOSCO CEDUO	2	1060,00	0,38	0,16
15	178	BOSCO CEDUO	2	4640,00	1,68	0,72
15	193	BOSCO CEDUO	2	3240,00	1,17	0,50
17	135	CASTAGNETO DA FRUTTO	2	1880,00	0,68	0,49
17	144	BOSCO CEDUO	2	5970,00	2,16	0,92
17	164	BOSCO CEDUO	3	870,00	0,13	0,09
18	270	CASTAGNETO DA FRUTTO	2	580,00	0,21	0,15
2	303	PRATO ARBORATO	3	700,00	1,08	1,99
2	304	PRATO ARBORATO	3	650,00	1,01	1,85
2	338	BOSCO CEDUO	2	6940,00	2,51	1,08
2	342	CASTAGNETO DA FRUTTO	1	580,00	0,39	0,15
2	343	CASTAGNETO DA FRUTTO	1	850,00	0,57	0,22
2	349	PRATO ARBORATO	3	360,00	0,56	1,02
2	350	PRATO ARBORATO	3	130,00	0,20	0,37
2	351 (AA)	PRATO	3	100,00	0,15	0,26
2	351 (AB)	PRATO ARBORATO	3	50,00	0,08	0,14
2	352	PRATO ARBORATO	3	420,00	0,65	1,19
2	363	SEMINATIVO ARBORATO	1	200,00	0,57	0,83
2	364	SEMINATIVO ARBORATO	1	54,00	0,15	0,22
2	365	SEMINATIVO ARBORATO	1	76,00	0,22	0,31
2	366	SEMINATIVO ARBORATO	1	72,00	0,20	0,30
2	390	PRATO ARBORATO	3	220,00	0,34	0,62
2	391	PRATO ARBORATO	3	73,00	0,11	0,21
2	392	PRATO ARBORATO	3	110,00	0,17	0,31
2	399 (AA)	PRATO	3	300,00	0,46	0,77
2	399 (AB)	PRATO ARBORATO	3	30,00	0,05	0,09
2	400 (AA)	PRATO	3	200,00	0,31	0,52
2	400 (AB)	PRATO ARBORATO	3	20,00	0,03	0,06
2	843	PRATO ARBORATO	3	880,00	1,36	2,50
2	845	SEMINATIVO ARBORATO	1	265,00	0,75	1,09
2	848	SEMINATIVO ARBORATO	1	210,00	0,60	0,87
2	851	SEMINATIVO ARBORATO	1	174,00	0,49	0,72
2	856	PRATO	2	33,00	0,09	0,11
2	857	PRATO ARBORATO	3	436,00	0,68	1,24
2	863	PRATO ARBORATO	3	322,00	0,50	0,91

2	883	PRATO	3	1873,00	2,90	4,84
2	892	RELIQUATO STRADALE		90,00		
2	897	PRATO ARBORATO	3	415,00	0,64	1,18
2	900	PRATO ARBORATO	3	332,00	0,51	0,94
2	904	PRATO ARBORATO	3	290,00	0,45	0,82
2	906	PRATO	3	335,00	0,52	0,87
2	908	PRATO ARBORATO	3	928,00	1,44	2,64
21	26	BOSCO CEDUO	1	800,00	0,50	0,21
21	5	BOSCO CEDUO	2	140,00	0,05	0,02
8	116	BOSCO CEDUO	2	3750,00	1,36	0,58
8	393	BOSCO CEDUO	2	250,00	0,09	0,04
8	395	BOSCO CEDUO	2	1070,00	0,39	0,17
9	68	PRATO	3	450,00	0,70	1,16
10	243	SEMINATIVO ARBORATO	1	270,00	0,77	1,12
10	247	PRATO	1	560,00	1,88	2,17
2	947	VIGNETO	U	429,00	1,55	1,55
2	948	VIGNETO	U	38,00	0,14	0,14
2	952	RELIQUATO STRADALE		33,00		
2	956	RELIQUATO STRADALE		17,00		
2	957	PRATO ARBORATO	3	290,00	0,45	0,82
2	960	VIGNETO	U	295,00	1,07	1,07
2	974	SEMINATIVO ARBORATO	2	135,00	0,28	0,45
2	975	PRATO	3	5072,00	7,86	13,10

b. Proprietà Soc. Nugo Romano S.p.a., fabbricati rurali:

foglio	mappale	Qualità	classe	Superfici e (mq)	R.D.	R.A
2	272	FABBRICATO RURALE	-	53,00	0,00	0,00
15	121	FABBRICATO RURALE	-	-	0,00	0,00
17	104	FABBRICATO RURALE	-	120,00	0,00	0,00

c. Proprietà Soc. Nugo Romano S.p.a., fabbricati in località Case Springhetti:

Riferimento planimetrico	foglio	mappale	sub.	Descrizione da ultimo Permesso di Costruire e/o Certificato di agibilità	Piano	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale	Rendita
	2	134				A/4	1	2,50	vani		€ 58,10
A	2	358 (N.C.T.)		Reception, bar, ristorante, cucine	S-I	ENTE URBANO (in corso di costruzione)					
				Vano scale							
				Camere albergo	Terra						
				Terrazzo	Terra						
				Camere albergo	Primo						
				Terrazzo	Primo						
				Locali Sottotetto	Sottotetto						
	2	866				AREA URBANA (CAPPELLETTA)	2	67,00	mq		€ -
B	2	894	2	Appartamento	1	A/2	1	6	vani	128	€ 325,37
				Cantina	Terra						
B	2	894	3	Appartamento	2	A/2	1	6	vani	129	€ 325,37
				Cantina	Terra						
C	2	888		Autorimesse	Terra	C/6	1	65,00	mq	86,00	€ 114,14
E	2	896	1	Autorimessa	Terra	C/6	2	31,00	mq	43,00	€ 64,04
E	2	896	2	Appartamento	1	A/7	2	11	vani	231	€ 994,18
				Terrazzo	1						
				Cantine	Terra						
	2	907		Bacino Idrico		C/2	1	36,00	mq		€ 35,33
	2	905 (N.C.T.)				ENTE URBANO (DEPOSITO ATTREZZI corso di costruzione)		662,00	mq		

Coerenza rispetto alla documentazione catastale depositata:

Le unità immobiliari il cui iter autorizzativo è stato completato risultano conformi alle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Si richiamano a tal fine:

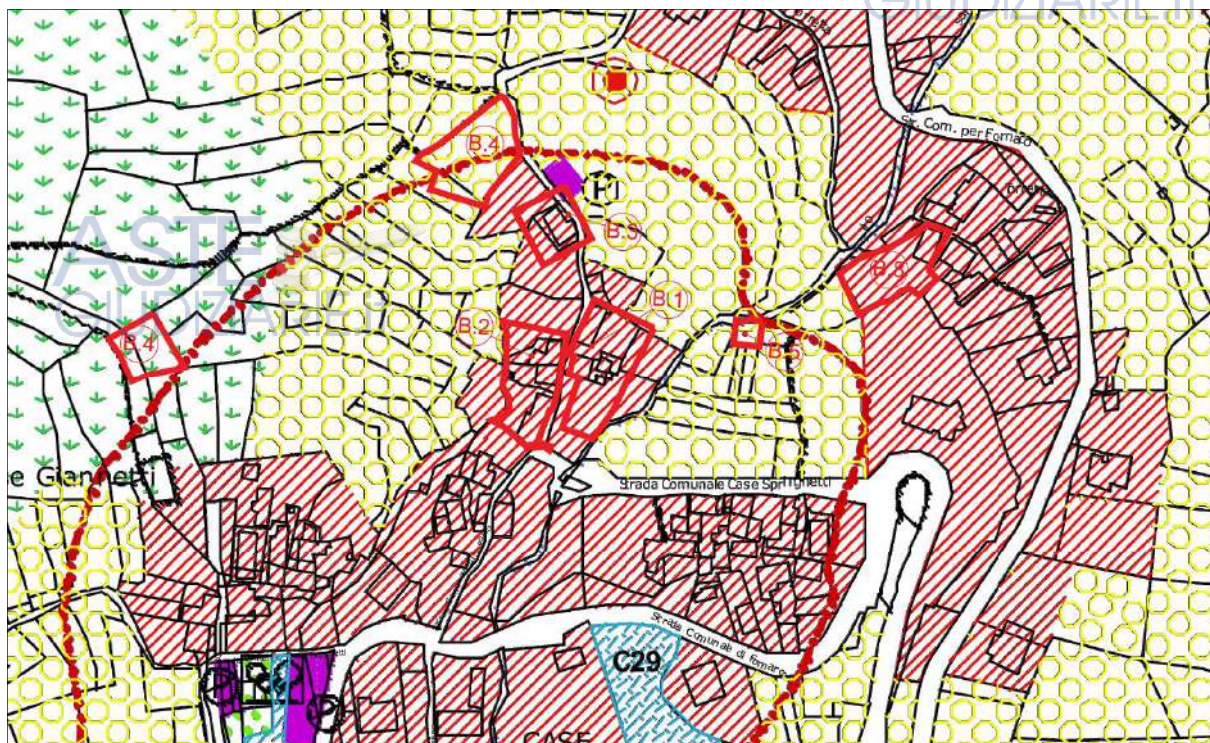


- Per gli edifici censiti al catasto fabbricati le schede catastali che vengono allegate alla presente relazione e contenute nell' "Allegato A – Planimetrie catastali".
- Per i terreni gli inquadramenti territoriali riportanti le mappe del catasto terreni con l'individuazione dei terreni di proprietà, allegati alla presente relazione e denominati "Allegato E – Individuazione Terreni Pieve Vergonte".



4.4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Questo lotto è costituito da edifici e terreni che hanno recentemente subito trasformazioni o che sono ancora in corso di costruzione.



I terreni e gli edifici dei lotti B.1, B.2 e B.3 sono individuati dal PRGC come “Aree residenziali sature” ai sensi dell’art. 4.2.2. Le norme prevedono le seguenti destinazioni e tipi di intervento:

a) Destinazioni proprie:

- sistemazione del suolo, recinzioni, formazione d’accessi e di spazi di sosta e di viabilità interna ai lotti;
- le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali.

b) Destinazioni ammesse:

- edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l’occupazione di aree esterne con deposito di materiali e prodotti.

c) Destinazioni in contrasto:

- l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il sindaco dovrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto è consentito unicamente eseguire interventi di manutenzione ordinaria ed il trasferimento in luogo idoneo.

3) Tipi di intervento ammessi

a) MO; MS; RC1; RC2; REA; REB; DS; DR; NA; NS; Nca;

Gli edifici dei lotti B.4 e B.5, così come i terreni di pertinenza degli edifici non individuati come aree sature sono posti all'interno delle aree agricole individuate ai sensi dell'art. 4.4.2, per tali aree prevedono le seguenti destinazioni e tipi di intervento:

a) Destinazioni proprie: Le destinazioni spontanee in atto; pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali; seminativi a prati, attrezzature agricole; colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto o in serra e attrezzature d'uso; frutteti razionali a densità di impianto normale, abitazioni connesse all'attività agricola e all'agriturismo.

b) Destinazioni ammesse: Le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione della variante; abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti, le attività già insediate, comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione della variante, l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche.

È possibile recuperare gli edifici crollati solo se indicati nella mappa NCT e supportati da apposita documentazione di preesistenza e solo per scopi agricoli o di agriturismo.

3) Tipi di intervento

a) per gli edifici esistenti: MO; MS; RC1; RC2;

b) NCr E NCp (di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo di cui al 2° comma lettera g) dell'art.25 della L.R. n.56/77, per i soggetti di cui al 3° comma, lettere a), b), c);

4.5. CONFORMITÀ URBANISTICA

Elenco autorizzazioni Lotto B.1 (edificio A) e B.2 (edifici B e C):

Denominazione intervento		Autorizzazione Comunale
Casa A e B	Recupero insediamento a carattere residenziale, con demolizione e ricostruzione di volumi esistenti ed ampliamento	Permesso di Costruire n°17/06 del 05.06.2006
Casa B	=	Dia di Variante prot. n°5997 del 05.10.2006
Casa A e B	=	Permesso di Costruire in Variante n°10/09 del 21.05.2009
Casa B	=	Scia di Variante prot. 3142 del 06.06.2011
Casa A	=	Permesso di Costruire in Variante n°23/09 del 23.10.2009
Casa A	Ristrutturazione fabbricato con cambio d'uso da residenza ed accessori a ristorante integrato con nuova ospitalita' ricettiva (albergo)	Permesso di Costruire in Variante n°02/11 del 25.02.2011
Casa A	Ristrutturazione fabbricato con cambio d'uso da residenza ed accessori a ristorante integrato con nuova ospitalita' ricettiva (albergo)	Permesso di Costruire in Variante n°12/11 del 01.09.2011
Casa C	Recupero insediamento a carattere residenziale, con demolizione e ricostruzione di volumi esistenti ed ampliamento	Permesso di Costruire n°26/08 del 22.08.2008
Casa C	=	Permesso di Costruire in Variante n°09/09 del 21.05.2009
Casa C		Scia di Variante prot. 4482 del 03.08.2011

Elenco autorizzazioni Lotto B.3 (edificio D):

Casa D	Ristrutturazione fabbricato a Destinazione magazzino - deposito	Permesso di Costruire n°19/08 del 23.04.2008
Casa D	=	Dia di Variante prot. n°4202 del 25.07.2008
Casa D	=	Permesso di Costruire in Variante n°17/09 del 14.08.2009
Casa D	Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso da magazzino-deposito a residenza con sottostante locale di deposito	Permesso di Costruire in Variante n° 32/09 del 29.12.2009
Casa D	Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso da magazzino-deposito a residenza con sottostante locale di deposito	Permesso di Costruire in Variante n° 15/10 del 24.08.2010

Casa D	=	Permesso di Costruire in Variante n° 23/10 del 16.11.2010
Casa D		Scia di Variante prot. 5787 del 13.10.2011

Elenco autorizzazioni Lotto B.4 (edifici E ed F):

Bacino di accumulo idrico	Realizzazione bacino di accumulo idrico interrato, opere di manutenzione straordinaria muretti esistenti	Permesso di Costruire n°20/08 del 21.05.2008
Bacino di accumulo idrico	=	Permesso di Costruire in Variante n° 25/09 del 03.12.2009
Deposito attrezzi	Realizzazione struttura deposito attrezzi agricoli	Permesso di Costruire n° 7/11 del 30.05.2011

Elenco autorizzazioni Lotto B.5 (cappella votiva):

Cappelletta	Realizzazione cappelletta votiva privata	Permesso di Costruire n°22/09 del 22.10.2009
-------------	--	--

Elenco autorizzazioni dei vari terreni pertinenziali o funzionali ai lotti B.1, B.2, B.3,

B.4 e B.5:

Rio S. Rocco	Realizzazione opere di sistemazione idrogeologica Rio S. Rocco, tratto in corrispondenza della localita' case springhetti	Permesso di Costruire n°2/09 del 05.02.2009
Mulattiera	Opere di realizzazione nuovo tratto di mulattiera in Frazione Fomarco, Località Case Springhetti	Permesso di Costruire n°2/09 del 27.02.2009
Mulattiera	=	Dia di Variante prot. n°2279 del 23.04.2009
Muri di contenimento vari	Realizzazione opere di sistemazione area con realizzazione tratti di muri di sostegno denominati A-B, D-E e L-M e realizzazione percorso trattorabile	Dia prot. n°6242 del 04.11.2009
Muri di contenimento vari	Realizzazione opere di sistemazione area con realizzazione tratto di muro di sostegno denominato B-C	Permesso di Costruire n° 27/09 del 03.12.2009
Muri di contenimento vari	Realizzazione opere di sistemazione area con realizzazione tratti di muri di sostegno denominati E-F, F-G e H-I e realizzazione percorso trattorabile	Permesso di Costruire n° 28/09 del 04.12.2009

Coerenza rispetto ai titoli edilizi:

Ai fini della verifica in merito alla conformità urbanistico edilizia si segnala che per quanto riguarda l'edificio denominato "A" il permesso di costruire è scaduto e pertanto per procedere all'esecuzione dei lavori dovrà essere rinnovato mediante la richiesta di un nuovo P.d.c.

Analogamente per quanto riguarda il Deposito Attrezzi si segnala che il permesso di costruire è scaduto e pertanto per procedere all'esecuzione dei lavori dovrà essere rinnovato mediante la richiesta di un nuovo P.d.c.

In merito alla sistemazione dell'area esterna è d'uopo segnalare la necessità di regolarizzare la realizzazione del cancello carraio e pedonale che non risultano ricompreso in nessuno degli atti autorizzativi sopra elencati.



4.6. GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili presenti in Comune di Pieve Vergonte, alla luce delle verifiche effettuate non risultano gravami e/o formalità pregiudizievoli.



4.7. DESCRIZIONE E CONSISTENZA (CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, DOTAZIONE IMPIANTISTICA)

Lotti “B.1 – edificio A”, “B.2 – edifici B e C”, “B.3 - edificio D”, “B.4 – edificio E”:

Documentazione fotografica:



Edifici A, B e C



Particolare edificio C e scorcio autorimesse edificio A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospecto N edificio A



Vista edificio D



Vista d'insieme edifici A e D



Prospetto edificio A con scorcio edificio B



Vista edificio E



Prospetto N-O edificio D

Lotto "B.7 - Fabbricati rurali sparsi con annessi terreni di pertinenza":

Documentazione fotografica:



Edificio in Loc. Al Sasso, F. 15 mappale 121

GIUDIZIARIE.it



Edificio in Loc. La Piova, F. 17 mappale 104

GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto "B.8 - Edificio residenziale (località Torretta) con annesso terreno di pertinenza":

Documentazione fotografica:



4.8. RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

4.8.1. Lotti B.1, B.2, B.3, B.4, B.5 e B.8 – valutazione del compendio immobiliare.

Come visto nella descrizione della proprietà l'area oggetto dell'intervento è ubicata in Frazione Fomarco, Strada Comunale Case Springhetti ed è distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pieve Vergonte al Foglio 2 Mappali 272-311-357-358-359-360-361-408-842-843.

Tale zona costituisce un "unicum" immobiliare, circondato da un grande vigneto, caratterizzato da unico accesso e da un andito in parte comune a tutte le proprietà, e viene quindi analizzato nella sua globalità, suddividendo il tutto, per comodità di trattazione, in comparti:

- B.1 edificio denominato "A" (in corso di costruzione con i relativi accessori ed area di pertinenza Foglio 2 mappali 358-950-951-955-964-972) e n. 1 autorimessa facente parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888
- B.2 edificio denominato "B" (N.C.F. foglio 2 mappali 888, 894 sub. 2-3): costituito da due appartamenti con relativi accessori e n. 2 autorimesse facenti parte dell'edificio denominato "C" di cui al foglio 2 mappale 888
- B.3 edificio denominato "E" (N.C.F. foglio 2 mappale 896 sub. 1-2): edificio unifamiliare con annesse autorimessa
- 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 e N.C.F. foglio 2 mappale 907), con annesso corpo di fabbrica a destinazione bacino idrico ed aree di pertinenza.
- B.5 cappella votiva (N.C.F. foglio 2 mappale 866)

L'edificio A è un edificio in corso di costruzione il cui permesso di costruire risulta scaduto; nell'ultima variante al Permesso di Costruire presentato veniva previsto un ampliamento della superficie destinata ad attività ricettiva, mediante la variazione della destinazione d'uso dell'autorimessa (prevista nel precedente Permesso di Costruire) da destinarsi a sala conferenze e nella chiusura del porticato al Piano Seminterrato, quest'ultimo da destinarsi a sala ristorante. L'immobile è distribuito su tre livelli: al Piano Seminterrato è previsto in progetto l'ingresso con la reception, il vano scale e l'ascensore; una sala conferenze, la zona bar, la sala ristorante ed i servizi igienici per il pubblico; la cucina con la dispensa, un ripostiglio, gli spogliatoi ed i servizi igienici per il personale.

Inoltre, in adiacenza al fabbricato principale, era prevista in progetto la centrale termica con accesso dall'esterno, attualmente non ancora realizzata.

Il Piano terra ed il piano primo sono previsti in progetto costituiti ciascuno da numero sei camere dotate di bagno, corridoio-disimpegno e locale di ripostiglio. Per l'immobile A, non ancora terminato, sono stati stimati dei costi a finire di 700 €/mq.

L'edificio B è completato ed è stato ottenuto il certificato di agibilità; è un edificio costituito da due piani più un piano interrato ad uso cantine e deposito. Il piano terra ed il piano primo sono caratterizzati da due appartamenti autonomi con stessa metratura e distribuzione, costituiti da zona giorno con soggiorno e cucina abitabile, e zona notte con due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e ripostiglio. Allo stato attuale risultano scollegati gli impianti di riscaldamento e le caldaie in quanto non utilizzati.

L'edificio C è costituito da un' autorimessa ad un solo piano ancora al rustico, suddivisa in tre posti auto; stante la collocazione del cancello prevista dalla proprietà un posto auto viene considerato pertinenziale all'edificio A e due posti pertinenziali all'edificio B.

L'edificio E, al quale possono essere collegati funzionalmente il Deposito Attrezzi (ancora in costruzione con Permesso di Costruire scaduto) ed il bacino idrico necessario alla irrigazione del vigneto, è un edificio monofamiliare a due piani, completamente finito e per il quale è stata ottenuta l'agibilità. L'unità immobiliare è costituita da:

- piano seminterrato, composto da due locali di deposito, autorimessa, vano scala, wc, due cantine, centrale termica;
- piano primo, formato da soggiorno con terrazzo coperto, cucina e lavanderia (zona giorno); due camere e due bagni (zona notte).

Per il Deposito Attrezzi, sono stati stimati costi a finire di 100 €/mq.

Nella zona del vigneto antistante i fabbricati residenziali è stata inoltre costruita una piccola cappella votiva, di architettura tradizionale.

I ricavi da vendita ipotizzati sono stati differenziati per le diverse destinazioni d'uso, tenendo conto delle specifiche condizioni di funzionalità degli immobili, nonché del grado di obsolescenza degli stessi.

Si è ritenuto ragionevole considerare valori superiori a quelli risultanti dalle analisi di mercato, alla luce di una qualità immobiliare di molto superiore a quella riscontrata nei dintorni.

Per quanto riguarda dell'edificio del lotto B.7 sito in Loc. Torretta e posto nei pressi dei fabbricati sopra illustrati, si tratta di un edificio residenziale disabitato, costituito da piano terra e piano primo. Necessita di opere di ristrutturazione globale riguardanti sia la struttura che gli impianti.

Si riportano ora tabelle contenenti le valutazione della proprietà immobiliare tenendo conto del contesto in cui avverrà la relativa vendita.



Tabella Fabbricati Località Case Springhetti - Pieve Vergonte (ipotesi di liquidazione).xls

Riferimento planimetrico	foglio	mappale	sub.	Descrizione da ultimo Permesso di Costruire e/o Certificato di agibilità	Piano	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale	Rendita	Superfici Lorde	Coefficiente di ponderazione	Superficie Ponderata	Valore minimo	Valore massimo	Valore al finito considerato (vedi nota)	Costi a Finire	Valore Unitario (€/mq)	Valore	Valore Totale per Immobile	Note						
	2	134				A/4	1	2,50	vani		€ 58,10									€ 10.000,00								
																					€ 10.000,00							
A	2	358 (N.C.T.)		Reception, bar, ristorante, cucine	S-I	ENTE URBANO (in corso di costruzione)						360,00	100,00%	360,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 176.400,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura						
				Vano scale										17,30	0,00%	0,00								Il valore assunto tiene conto del grado di finitura				
				Camere albergo	Terra										245,00	100,00%	245,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 120.050,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura			
				Terrazzo	Terra										85,00	30,00%	25,50	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 12.495,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura			
				Camere albergo	Primo										245,00	100,00%	245,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 120.050,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura			
				Terrazzo	Primo										44,00	30,00%	13,20	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 6.468,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura			
				Locali Sottotetto	Sottotetto										237,00	25,00%	59,25	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 29.032,50		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura			
																					€ 464.495,50							
	2	866				AREA URBANA (CAPPELLETTA)	2	67,00	mq		€ -									€ 5.000,00								
																					€ 5.000,00							
B	2	894	2	Appartamento	1	A/2	1	6	vani	128	€ 325,37	115,00	100,00%	115,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 910,00		€ 910,00	€ 104.650,00								
				Cantina	Terra													52,00	25,00%	13,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 910,00		€ 910,00	€ 11.830,00		
B	2	894	3	Appartamento	2	A/2	1	6	vani	129	€ 325,37	115,00	100,00%	115,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 910,00		€ 910,00	€ 104.650,00								
				Cantina	Terra													56,00	25,00%	14,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 910,00		€ 910,00	€ 12.740,00		
																					€ 233.870,00							
C	2	888		Autorimesse	Terra	C/6	1	65,00	mq	86,00	€ 114,14	75,00	50,00%	37,50	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 700,00		€ 700,00	€ 26.250,00								
																					€ 26.250,00							
E	2	896	1	Autorimessa	Terra	C/6	2	31,00	mq	43,00	€ 64,04	40,00	50,00%	20,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00		€ 1.190,00	€ 23.800,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura						
E	2	896	2	Appartamento	1	A/7	2	11	vani	231	€ 994,18	190,00	100,00%	190,00	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00		€ 1.190,00	€ 226.100,00		Il valore assunto tiene conto del grado di finitura						
				Terrazzo	1																							Il valore assunto tiene conto del grado di finitura
				Cantine	Terra																133,00	25,00%	33,25	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.190,00		€ 1.190,00
																					€ 300.088,25							
	2	907		Bacino Idrico		C/2	1	36,00	mq		€ 35,33	46,30	50,00%	23,15	€ 350,00	€ 500,00	€ 350,00		€ 350,00	€ 8.102,50								
																					€ 8.102,50							
	2	905 (N.C.T.)				ENTE URBANO (DEPOSITO ATTREZZI corso di costruzione)		662,00	mq			126,70	50,00%	63,35	€ 350,00	€ 500,00	€ 350,00	€ 100,00	€ 250,00	€ 15.837,50								
																					€ 15.837,50							
Sommano																					€ 1.063.643,75							
Oneri per pratiche di Sanatoria edilizia (importo stimato per oneri tecnici e/o sanzioni)																					€ 30.000,00							
TOTALE																					€ 1.033.643,75							

4.8.2. Lotto B.6 – Terreni agricoli, valutazione del compendio immobiliare.

La società Nugo Romano s.p.a. dispone della proprietà di alcuni terreni siti nel Comune di Pieve Vergonte, in parte adiacenti ai terreni occupati dai fabbricati in Loc. Case Springhetti ed in parte sparsi su vari ambiti del territorio.

Si tratta di terreni ad uso agricolo, posti a varie altitudini ed in alcuni casi nei pressi dei centri abitati.

Vengono tutti inseriti nel presente lotto e si procede alla stima del loro valore tenendo conto del contesto in cui avverrà la relativa vendita.



Tabella Terreni - Pieve Vergonte - post ultimo TM (ipotesi di liquidazione).xls

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A	Valore €/mq	Valore Terreno
10	235	PRATO	2	210,00	0,54	0,70	€ 8,00	€ 1.680,00
10	512	PRATO	1	600,00	2,01	2,32	€ 8,00	€ 4.800,00
10	628	ENTE URBANO		710,00			€ 8,00	€ 5.680,00
15	122	BOSCO CEDUO	2	83,00	0,03	0,01	€ 0,80	€ 66,40
15	174	BOSCO CEDUO	2	1060,00	0,38	0,16	€ 0,80	€ 848,00
15	178	BOSCO CEDUO	2	4640,00	1,68	0,72	€ 0,80	€ 3.712,00
15	193	BOSCO CEDUO	2	3240,00	1,17	0,50	€ 0,80	€ 2.592,00
17	135	CASTAGNETO DA FRUTTO	2	1880,00	0,68	0,49	€ 0,80	€ 1.504,00
17	144	BOSCO CEDUO	2	5970,00	2,16	0,92	€ 0,80	€ 4.776,00
17	164	BOSCO CEDUO	3	870,00	0,13	0,09	€ 0,80	€ 696,00
18	270	CASTAGNETO DA FRUTTO	2	580,00	0,21	0,15	€ 0,80	€ 464,00
2	303	PRATO ARBORATO	3	700,00	1,08	1,99	€ 1,60	€ 1.120,00
2	304	PRATO ARBORATO	3	650,00	1,01	1,85	€ 1,60	€ 1.040,00
2	338	BOSCO CEDUO	2	6940,00	2,51	1,08	€ 1,60	€ 11.104,00
2	342	CASTAGNETO DA FRUTTO	1	580,00	0,39	0,15	€ 1,60	€ 928,00
2	343	CASTAGNETO DA FRUTTO	1	850,00	0,57	0,22	€ 1,60	€ 1.360,00
2	349	PRATO ARBORATO	3	360,00	0,56	1,02	€ 1,60	€ 576,00
2	350	PRATO ARBORATO	3	130,00	0,20	0,37	€ 1,60	€ 208,00
2	351 (AA)	PRATO	3	100,00	0,15	0,26	€ 1,60	€ 160,00
2	351 (AB)	PRATO ARBORATO	3	50,00	0,08	0,14	€ 1,60	€ 80,00
2	352	PRATO ARBORATO	3	420,00	0,65	1,19	€ 1,60	€ 672,00
2	363	SEMINATIVO ARBORATO	1	200,00	0,57	0,83	€ 1,60	€ 320,00
2	364	SEMINATIVO ARBORATO	1	54,00	0,15	0,22	€ 1,60	€ 86,40
2	365	SEMINATIVO ARBORATO	1	76,00	0,22	0,31	€ 1,60	€ 121,60
2	366	SEMINATIVO ARBORATO	1	72,00	0,20	0,30	€ 1,60	€ 115,20
2	390	PRATO ARBORATO	3	220,00	0,34	0,62	€ 1,60	€ 352,00
2	391	PRATO ARBORATO	3	73,00	0,11	0,21	€ 1,60	€ 116,80
2	392	PRATO ARBORATO	3	110,00	0,17	0,31	€ 1,60	€ 176,00
2	399 (AA)	PRATO	3	300,00	0,46	0,77	€ 1,60	€ 480,00
2	399 (AB)	PRATO ARBORATO	3	30,00	0,05	0,09	€ 1,60	€ 48,00
2	400 (AA)	PRATO	3	200,00	0,31	0,52	€ 1,60	€ 320,00
2	400 (AB)	PRATO ARBORATO	3	20,00	0,03	0,06	€ 1,60	€ 32,00
2	843	PRATO ARBORATO	3	880,00	1,36	2,50	€ 1,60	€ 1.408,00
2	845	SEMINATIVO ARBORATO	1	265,00	0,75	1,09	€ 1,60	€ 424,00
2	848	SEMINATIVO ARBORATO	1	210,00	0,60	0,87	€ 1,60	€ 336,00
2	851	SEMINATIVO ARBORATO	1	174,00	0,49	0,72	€ 1,60	€ 278,40
2	856	PRATO	2	33,00	0,09	0,11	€ 1,60	€ 52,80
2	857	PRATO ARBORATO	3	436,00	0,68	1,24	€ 1,60	€ 697,60
2	863	PRATO ARBORATO	3	322,00	0,50	0,91	€ 1,60	€ 515,20
2	883	PRATO	3	1873,00	2,90	4,84	€ 1,60	€ 2.996,80
2	892	RELIQUATO STRADALE		90,00			€ 1,60	€ 144,00
2	897	PRATO ARBORATO	3	415,00	0,64	1,18	€ 1,60	€ 664,00
2	900	PRATO ARBORATO	3	332,00	0,51	0,94	€ 1,60	€ 531,20
2	904	PRATO ARBORATO	3	290,00	0,45	0,82	€ 1,60	€ 464,00
2	906	PRATO	3	335,00	0,52	0,87	€ 1,60	€ 536,00
2	908	PRATO ARBORATO	3	928,00	1,44	2,64	€ 1,60	€ 1.484,80
21	26	BOSCO CEDUO	1	800,00	0,50	0,21	€ 0,80	€ 640,00
21	5	BOSCO CEDUO	2	140,00	0,05	0,02	€ 0,80	€ 112,00
8	116	BOSCO CEDUO	2	3750,00	1,36	0,58	€ 0,80	€ 3.000,00
8	393	BOSCO CEDUO	2	250,00	0,09	0,04	€ 0,80	€ 200,00
8	395	BOSCO CEDUO	2	1070,00	0,39	0,17	€ 0,80	€ 856,00
9	68	PRATO	3	450,00	0,70	1,16	€ 0,80	€ 360,00
10	243	SEMINATIVO ARBORATO	1	270,00	0,77	1,12	€ 8,00	€ 2.160,00
10	247	PRATO	1	560,00	1,88	2,17	€ 8,00	€ 4.480,00
2	947	VIGNETO	U	429,00	1,55	1,55	€ 1,60	€ 686,40
2	948	VIGNETO	U	38,00	0,14	0,14	€ 1,60	€ 60,80
2	952	RELIQUATO STRADALE		33,00			€ 1,60	€ 52,80
2	956	RELIQUATO STRADALE		17,00			€ 1,60	€ 27,20
2	957	PRATO ARBORATO	3	290,00	0,45	0,82	€ 1,60	€ 464,00
2	960	VIGNETO	U	295,00	1,07	1,07	€ 1,60	€ 472,00
2	974	SEMINATIVO ARBORATO	2	135,00	0,28	0,45	€ 1,60	€ 216,00
2	975	PRATO	3	5072,00	7,86	13,10	€ 1,60	€ 8.115,20
							Totale	€ 78.669,60

4.8.3. Lotto B.7 – Fabbricati rurali, valutazione del compendio immobiliare.

Come analizzato nei capitoli precedenti, tra gli immobili di proprietà sono presenti due fabbricati rurali, uno in Località al Sasso ed uno in località La Piova. Entrambi presentano muri perimetrali in pietra e copertura in pietra di tipo tradizionale, la loro consistenza è molto simile e ancora riconoscibile. Sono comunque in avanzato stato di abbandono.

Il terzo fabbricato censito è stato invece demolito con Permesso di Costruire finalizzato alla realizzazione del fabbricato A del lotto B.1.



Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A	Valore Unitario (€/mq)	Valore Unitario a Corpo	Valore	Note
2	272	FABBRICATO RURALE	-	53,00	0,00	0,00				Fabbricato demolito per costruzione edificio A
15	121	PORZIONE DI FABBRICATO RURALE	-	-	0,00	0,00		€ 2.000,00	€ 2.000,00	Loc. Al Sasso
17	104	FABBRICATO RURALE	-	120,00	0,00	0,00		€ 5.000,00	€ 5.000,00	Loc. Piova
Totale									€ 7.000,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. LOTTO C: FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI DOMODOSSOLA

5.1. INDIVIDUAZIONE

Le unità in oggetto sono ubicate in due complessi adiacenti con accessi dalla via Prampolini, dalla Via Generale Armando Diaz, dalla Piazza Caduti Il Risorgimento, in zona centrale ed in prossimità sia della stazione ferroviaria e sia di quella delle autocorriere.

Inquadramento "Lotto C"



Ortofoto Domodossola



5.2. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Si tratta di una unità immobiliare residenziale, di cinque unità ad uso ufficio e di una a destinazione negozio, con cantine e box e posti auto all'interno del complesso condominiale denominato "il Giglio".

La gran parte delle unità è già stato oggetto di cessione nel passato.

Il negozio al piano terra di uno dei due immobili del complesso risulta affittato all'ufficio locale di Equitalia Sestri SPA, mentre l'altra unità commerciale risulta ancora libera.

Anche la gran parte degli uffici e molte delle autorimesse risultano locati a professionisti che operano nell'immobile.

Tutte le unità sono perfettamente abitabili e presentano un livello di finiture di ottima qualità.

I parcheggi nell'interrato e le cantine sono accessibili da entrambi gli edifici condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.3. IDENTIFICAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE

La proprietà risulta essere identificabile catastalmente nel seguente modo, è stato inoltre riportato lo stato locativo:

N.	DESTINAZIONE	Foglio	MAPPALE	SUB.	MQ	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	STATO
1	AUTORIMESSA	33	167	6	18	C/6	S1	LOCATO
2	AUTORIMESSA	33	167	10	23	C/6	S1	LOCATO
3	AUTORIMESSA	33	167	11	23	C/6	S1	LIBERO
4	AUTORIMESSA	33	167	27	20	C/6	S1	LOCATO
5	CANTINA	33	167	30	6	C/2	S1	LIBERO
6	CANTINA	33	167	31	9	C/2	S1	LIBERO
7	CANTINA	33	167	36	5	C/2	S1	LOCATO
8	CANTINA	33	167	42	5	C/2	S1	LOCATO
9	NEGOZIO	33	167	48	215	C/1	T	LIBERO
10	TETTOIA	33	167	88	-	C/7	T	LIBERO
11	TETTOIA	33	167	89	-	C/7	T	LIBERO
12	TETTOIA	33	167	90	-	C/7	T	LIBERO
13	UFFICIO	33	167	78	146	A/10	T	LOCATO
14	UFFICIO	33	167	76	110	A/10	1	LOCATO
15	UFFICIO	33	167	79	82	A/10	1	LOCATO
16	UFFICIO	33	167	94	63	A/10	2	LOCATO
17	UFFICIO	33	167	95	77	A/10	2	LOCATO
18	RESIDENZIALE	33	167	54	82	A/2	2	LOCATO
19	POSTO AUTO	33	167	102	11	C/6	T	
20	POSTO AUTO	33	167	106	11	C/6	T	
21	POSTO AUTO	33	167	107	11	C/6	T	
22	POSTO AUTO	33	167	109	11	C/6	T	

Coerenza rispetto alla documentazione catastale depositata:

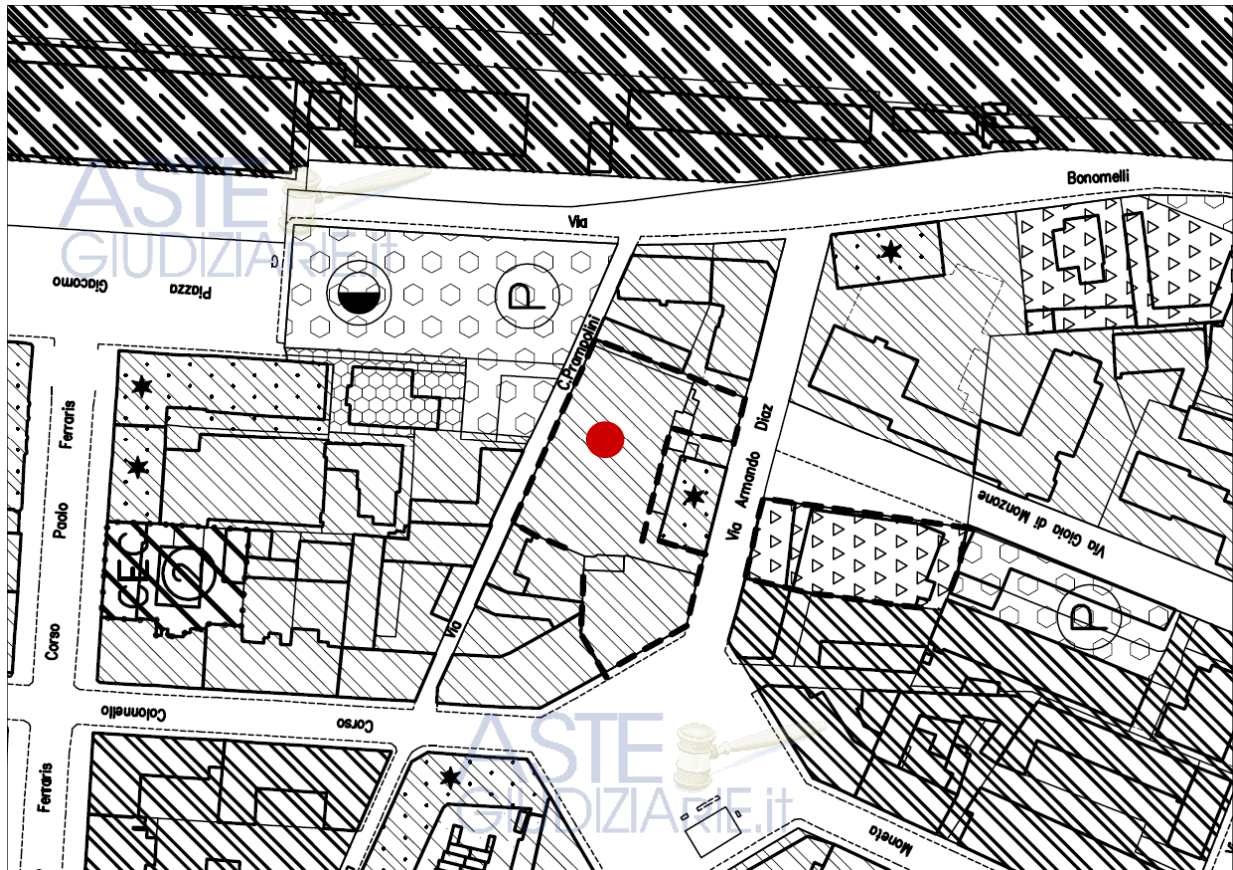
Le unità immobiliari oggetto di stima risultano conformi alle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Si richiamano a tal fine:

- Per gli edifici censiti al catasto fabbricati le schede catastali che vengono allegate alla presente relazione e contenute nell'“Allegato A – Planimetrie catastali”.

5.4. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio è inserito in un contesto edificato consolidato ed individuato dal P.R.G.C. all'interno delle "Aree sature di conservazione" ai sensi dell'art. 3.2.3 delle NTA, che prevede per gli edifici esistenti MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, NCa, SE, MD, DR, RU.



5.5. CONFORMITÀ URBANISTICA

Il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in perizia è stato realizzato in conformità ai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Domodossola:

- **Permesso di costruire n. 457/02** (protocollo n. 15013) del **06/08/2003**;
- **Permesso di costruire n. 457b/2002** (protocollo n. 13613) del **23/06/2006** per prima variante in corso d'opera;
- **Permesso di costruire n. 457c/2002** (protocollo n. 16438) del **04/08/2006** per proroga dei termini del permesso di costruire n. 457/02 sopra citato;

Nonché in conformità a:



- **Denuncia di inizio attività** pratica edilizia **457d/02** presentata al Comune di Domodossola in data **21/03/2007** protocollo **0005306/2007**;

- **Denuncia di inizio attività** pratica edilizia **457e/02** presentata al Comune di Domodossola in data **06/06/2007** protocollo **0010871/2007**.



Per il complesso immobiliare è stato rilasciato dal Comune di Domodossola il **certificato di agibilità** in data **28 giugno 2007 n. 45/2007**.

Segnalazione certificata di inizio attività per realizzazione tratti di recinzione area di proprietà - prot. 445/2011 del 14.12.2011;



Segnalazione certificata di inizio attività per variante in corso d'opera alla Scia per realizzazione tratti di recinzione area di proprietà - prot. 445b/2011 del 21.03.2012.

Comunicazione di Edilizia Libera per la realizzazione di posti auto su area di proprietà datata 15.10.2014.

Coerenza rispetto ai titoli edilizi:

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano coerenti con i titoli abilitativi sopra richiamati.



5.6. GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari di seguito riportate risultano gravate dall'ipoteca volontaria derivante dalla concessione di mutuo Condizionato - Atto Notaio Mendola Salvatore in data 08.10.2003 Rep. 6270/2035:

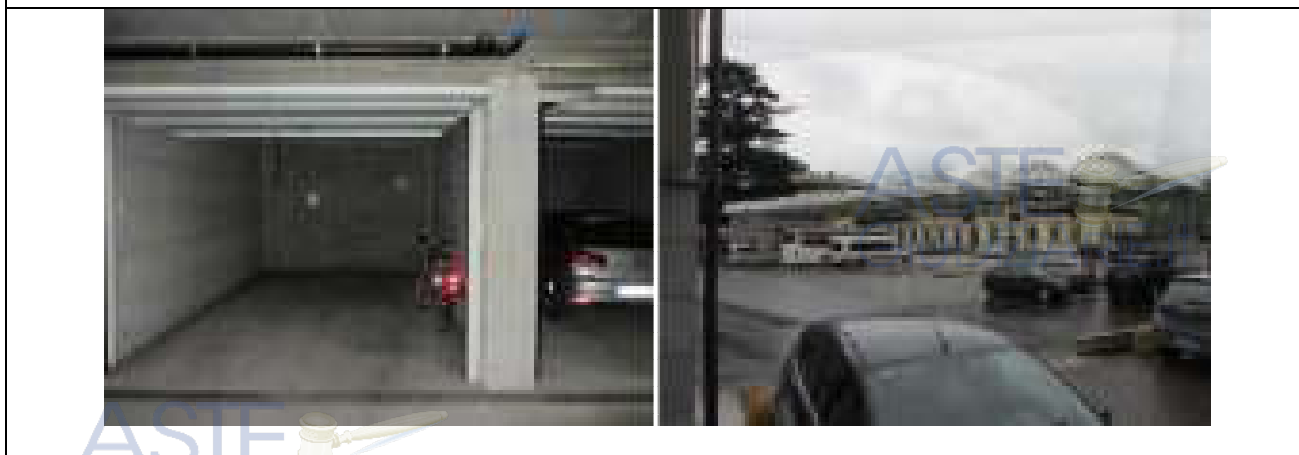
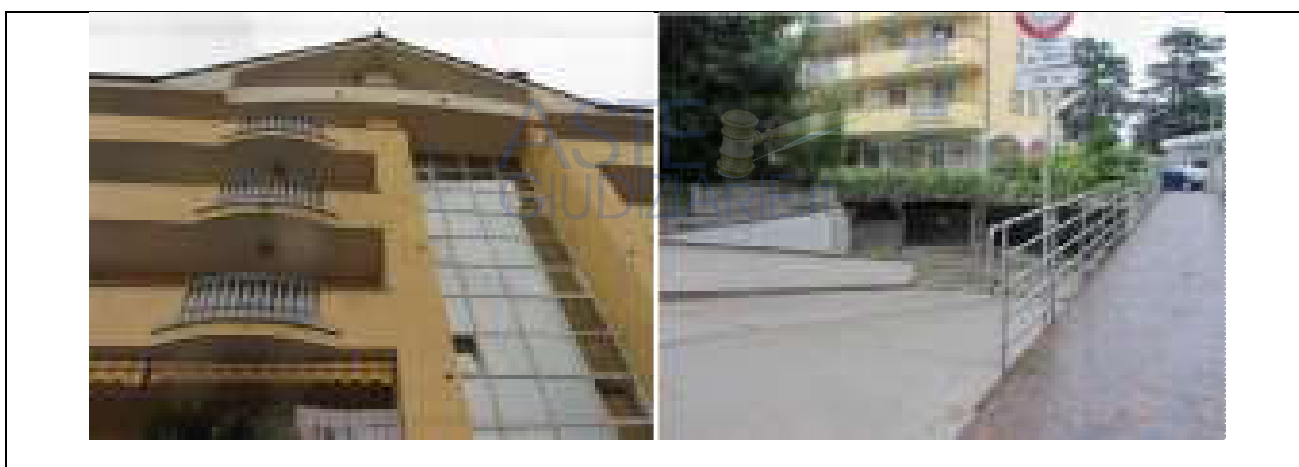
Frazionamento in quota effettuato con atto Notaio Soldani in data 25.10.2011 Rep. 2154/994

N.	DESTINAZIONE	Foglio	MAPPALE	SUB.	MQ	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	STATO
1	AUTORIMESSA	33	167	6	18	C/6	S1	LOCATO
2	AUTORIMESSA	33	167	10	23	C/6	S1	LOCATO
3	AUTORIMESSA	33	167	11	23	C/6	S1	LIBERO
4	AUTORIMESSA	33	167	27	20	C/6	S1	LOCATO
5	CANTINA	33	167	30	6	C/2	S1	LIBERO
6	CANTINA	33	167	31	9	C/2	S1	LIBERO
7	CANTINA	33	167	36	5	C/2	S1	LOCATO
8	CANTINA	33	167	42	5	C/2	S1	LOCATO
9	NEGOZIO	33	167	48	215	C/1	T	LIBERO
10	UFFICIO	33	167	78	146	A/10	T	LOCATO
11	UFFICIO	33	167	76	110	A/10	1	LOCATO
12	UFFICIO	33	167	79	82	A/10	1	LOCATO
13	UFFICIO	33	167	94	63	A/10	2	LOCATO
14	UFFICIO	33	167	95	77	A/10	2	LOCATO
15	RESIDENZIALE	33	167	54	82	A/2	2	LOCATO

5.7. DESCRIZIONE E CONSISTENZA (CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, DOTAZIONE IMPIANTISTICA)

Documentazione fotografica:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.8. RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

5.8.1. Valutazione del compendio nell'ipotesi di vendita.

Le superfici commerciali sono state calcolate attraverso la ponderazione delle superfici lorde, secondo percentuali applicate nella prassi valutativa come di seguito riportato:

- Residenza: 100%;
- Negozi: 100%
- Uffici: 100%;
- Autorimesse: 50%;
- Cantine: 25%;

Il valore dell' immobile deriva dalla destinazione d'uso ed inoltre dallo stato di consistenza dello stesso:

Ubicazione: Via Prampolini a 0,5 Km dal Municipio (centro della città);

Collegamenti: L'immobile sito in Domodossola Via Prampolini si pone con le seguenti caratteristiche rispetto ai principali collegamenti:

Autostrade: A26	Km 30
Superstrada: SS 33	Km 2
Ferrovie: Stazione di Domodossola	Km 0,1
Aeroporti: Milano Linate	Km 145
Milano Malpensa	Km 90
Torino Caselle	Km 180

Caratteristiche costruttive: finiture di pregio;

Andamento del mercato: mediamente buono dato il tipo di struttura e le possibilità di porsi sul mercato locale.

I ricavi da vendita ipotizzati sono stati differenziati per le diverse destinazioni d'uso, tenendo conto delle specifiche condizioni di funzionalità degli immobili, nonché del grado di obsolescenza degli stessi.

Nelle seguenti pagine si riporta valutazione delle proprietà immobiliari nel Comune di Domodossola tenendo conto della situazione giuridica e delle modalità con cui la Società porrà in essere la vendita.

Tabella Immobili Nugo Romano spa - Domodossola (ipotesi di liquidazione).xls

N.	DESTINAZIONE	Foglio	MAPPALE	SUB.	MQ	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	STATO	Valore minimo	Valore massimo	Valore a corpo	Valore al mq	Valore commerciale	Note
1	AUTORIMESSA	33	167	6	18	C/6	S1	LOCATO	€ 700,00	€ 1.050,00		€ 800,00	€ 14.400,00	
2	AUTORIMESSA	33	167	10	23	C/6	S1	LOCATO	€ 700,00	€ 1.050,00		€ 800,00	€ 18.400,00	
3	AUTORIMESSA	33	167	11	23	C/6	S1	LIBERO	€ 700,00	€ 1.050,00		€ 800,00	€ 18.400,00	
4	AUTORIMESSA	33	167	27	20	C/6	S1	LOCATO	€ 700,00	€ 1.050,00		€ 800,00	€ 16.000,00	
5	CANTINA	33	167	30	6	C/2	S1	LIBERO				€ 320,00	€ 1.920,00	
6	CANTINA	33	167	31	9	C/2	S1	LIBERO				€ 320,00	€ 2.880,00	
7	CANTINA	33	167	36	5	C/2	S1	LOCATO				€ 320,00	€ 1.600,00	
8	CANTINA	33	167	42	5	C/2	S1	LOCATO				€ 320,00	€ 1.600,00	
9	NEGOZIO	33	167	48	215	C/1	T	LIBERO	€ 1.200,00	€ 2.400,00		€ 1.260,00	€ 270.900,00	
10	TETTOIA	33	167	88	-	C/7	T	LIBERO						(*)
11	TETTOIA	33	167	89	-	C/7	T	LIBERO						(*)
12	TETTOIA	33	167	90	-	C/7	T	LIBERO						(*)
13	UFFICIO	33	167	78	146	A/10	T	LOCATO	€ 1.050,00	€ 1.900,00		€ 1.600,00	€ 233.600,00	(**)
14	UFFICIO	33	167	76	110	A/10	1	LOCATO	€ 1.050,00	€ 1.900,00		€ 1.400,00	€ 154.000,00	(**)
15	UFFICIO	33	167	79	82	A/10	1	LOCATO	€ 1.050,00	€ 1.900,00		€ 1.400,00	€ 114.800,00	(**)
16	UFFICIO	33	167	94	63	A/10	2	LOCATO	€ 1.050,00	€ 1.900,00		€ 1.440,00	€ 90.720,00	(**)
17	UFFICIO	33	167	95	77	A/10	2	LOCATO	€ 1.050,00	€ 1.900,00		€ 1.440,00	€ 110.880,00	(**)
18	RESIDENZIALE	33	167	54	82	A/2	2	LOCATO	€ 1.200,00	€ 1.750,00		€ 1.480,00	€ 121.360,00	(**)
19	POSTO AUTO	33	167	102	11	C/6	T				€ 5.600,00		€ 5.600,00	
20	POSTO AUTO	33	167	106	11	C/6	T				€ 5.600,00		€ 5.600,00	
21	POSTO AUTO	33	167	107	11	C/6	T				€ 5.600,00		€ 5.600,00	
22	POSTO AUTO	33	167	109	11	C/6	T				€ 5.600,00		€ 5.600,00	
TOTALE GENERALE													€ 1.193.860,00	

(*) Unità prive di valore Autonomo ma da contemplarsi nel valore complessivo del negozio di cui al Sub. 48

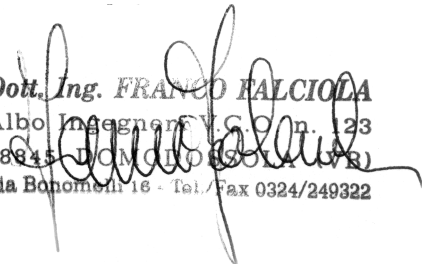
(**) Valore assunto in ragione del grado di finitura delle unità immobiliari

6. CONCLUSIONI E TABELLA RIASSUNTIVA

Si riporta in allegato tabella riassuntiva contenente le valutazioni totali per i tre lotti precedentemente illustrati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Dott. Ing. FRANCO FALCIOLA
Albo Ingegneri C.C. n. 123
28845 - DICOM (NO) (SO) (VR)
Via Boncompagni 16 - Tel./Fax 0324/249322

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it