



ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Luca Bertona
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1113
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: BRTLCU74F21B019N - P.I.: 01688850039*

*con studio in Borgomanero, Via Don Vincenzo Annichini n° 12
telefono 0322-860019*

email: bertonaluca@libero.it

Il sottoscritto Arch. Luca Bertona, nato a Borgomanero (NO) il 21 settembre 1974, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara e V.C.O. con il n° 1113 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara, con studio professionale in Borgomanero (NO), Via Don Vincenzo Annichini n° 12, nominato perito estimatore dei beni del fallimento

[REDACTED], procede con la presente perizia alla valutazione dei beni immobili del fallimento.

Il sottoscritto in data 22 Giugno 2021 svolgeva il sopralluogo in [REDACTED], dove sono ubicati parte degli immobili da periziare; detto sopralluogo ha permesso di constatare che le unità immobiliari relative al fallimento sopracitato possono essere suddivise in singoli lotti, procedura ritenuta dal CTU più favorevole per la vendita.

La perizia estimativa sarà quindi suddivisa nei seguenti lotti:

LOTTO N° 1 – Laboratorio (Piano Terra) Fg. 14 mappale 132 sub 9 (Piena Proprietà)

B.C.N.C. Fg. 14 mappale 132 sub 15

B.C.N.C. fg. 14 mappale 132 sub 16

Ente Urbano Fg. 14 mappale 132

Terreno Fg. 14 mappale 133 (Piena Proprietà)

Terreno Fg. 14 mappale 170 (Proprietà per 1/2)

LOTTO N° 2 – Terreno Fg. 4 mappale 1 (Proprietà per 1/4)

Terreno Fg. 5 mappale 73 (Proprietà per 1/4)

Terreno Fg. 5 mappale 313 (Proprietà per 1/4)

Terreno Fg. 15 mappale 100 (Proprietà per 1/4)

Terreno Fg. 24 mappale 280 (Proprietà per 1/4)

Beni in Inventario (VB) Via Alto Vergante n° 57
Lotto 1
Laboratorio con Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



Laboratorio al Piano Terra
Fg. 14 mappale 132 sub. 9

B.C.N.C.
Fg. 14 mappale 132 sub 15
B.C.N.C.
Fg. 14 mappale 132 sub 16

Ente Urbano
Fg. 14 mappale 132
Terreno
Fg. 14 mappale 133
Terreno
Fg. 14 mappale 170 (proprietà per 1/2)

LABORATORIO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in comune di Inverio (NO) Via Alto Vergante n°57.

Il laboratorio, posto al piano terra, è composto da:

Laboratorio con Altezza m 4,00

Ufficio disimpegno e 2 wc con altezza m. 3,00

Portico (con sottostante locale compressori e ripostigli) con altezza m. 3,80

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **488,25**

Il laboratorio è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al Fg. 14 mappale 170.

Identificato al catasto fabbricati:



Confini:

A nord mappale 122 stesso foglio, a sud sub 15, a Ovest mappale 130 stesso foglio, a est sub 15 - 16 e mappale 133 stesso foglio.

B.C.N.C.: Fg. 14 mappale 132 Sub 15 Corte (b.c.n.c. ai sub 9 - 10 - 13 - 14)

B.C.N.C.: Fg. 14 mappale 132 Sub 16 Centrale Termica (b.c.n.c. ai sub 9 - 10 - 14)

Ente Urbano: Fg. 14 mappale 132 avente superficie pari a mq. 930

TERRENO (Piena proprietà per la quota di 1/1) in comune di Inverio (NO) Via Alto Vergante n°57.

Il terreno che ha una superficie pari a mq. 300, si trova all'interno della recinzione unitamente all'immobile di cui al Fg 14 mappale 132 sub 9 precedentemente descritto.

Identificato al catasto terreni: intestato a



Confini rispetto alla mappa terreni:

A nord mappale 122 stesso foglio, a sud mappale 171 stesso foglio, a Ovest mappali 130 e 128 stesso foglio, a est mappali 122 e 209 stesso foglio.

TERRENO (Proprietà per la quota di **1/2**) in comune di Inverio (NO) Via Alto Vergante n°57.
Il terreno che ha una superficie pari a mq. 570 è esterno alla recinzione di proprietà degli immobili descritti in precedenza e di fatto ne costituisce l'ingresso da Via alto Verganti agli stessi.

Identificato al catasto terreni: intestato a:

[REDACTED]

- foglio 14 mappale 170, seminativo, classe 2, Superficie mq. 570, R.D.: Euro 2,94, R.A.: Euro 3,39

Confini rispetto alla mappa terreni:

A nord mappale 132 stesso foglio, a sud strada, a Ovest mappale 169 stesso foglio, a est mappale 171 stesso foglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Laboratorio, posto al piano terra composto da:
Laboratorio con Altezza m 4,00
Ufficio disimpegno e 2 wc con altezza m. 3,00
Portico (con sottostante locale compressori e ripostigli) con altezza m. 3,80

L'immobile si trova in discrete condizioni.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, terziarie.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla ditta [REDACTED]

La durata del contratto è stabilita in mesi 24 a decorrere dal giorno 1 novembre 2019 e con naturale scadenza il giorno 31 ottobre 2021 e tacitamente rinnovabile per uguale periodo.
Canone di locazione Euro 18.000,00 oltre ad iva annuo.

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto regolarmente con la presenza del [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

La durata del contratto è stabilita in mesi 24 a decorrere dal giorno 1 novembre 2019 e con naturale scadenza il giorno 31 ottobre 2021 e tacitamente rinnovabile per uguale periodo.
Canone di locazione Euro 18.000,00 oltre ad iva annuo.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Ipotecche:* NESSUNA

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento di immobili in data

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Verbania in data

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Nessuna Difformità

4.3.2. *Conformità catastale:* A seguito del sopraluogo si è potuto constatare che nella scheda catastale non sono state rappresentate alcune divisorie interne presenti nel Portico

Occorre aggiornare la planimetria catastale con tali modifiche

Il costo per la regolarizzazione catastale è quantificabile in euro 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.	

TERRENO (Piena proprietà per la quota di 1/2) in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

Il terreno che ha una superficie pari a mq. 300, si trova all'interno della recinzione unitamente all'immobile di cui al Fg 14 mappale 132 sub 9 precedentemente descritto.

Identificato al catasto terreni: intestato a

Confini rispetto alla mappa terreni:

A nord mappale 122 stesso foglio, a sud mappale 171 stesso foglio, a Ovest mappali 130 e 128 stesso foglio, a est mappali 122 e 209 stesso foglio.

TERRENO (Proprietà per la quota di 1/2) in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

Il terreno che ha una superficie pari a mq. 570 è esterno alla recinzione di proprietà degli immobili descritti in precedenza e di fatto ne costituisce l'ingresso da Via alto Verganti agli stessi.

Identificato al catasto terreni: intestato a:

Confini rispetto alla mappa terreni:

A nord mappale 132 stesso foglio, a sud strada, a Ovest mappale 169 stesso foglio, a est mappale 171 stesso foglio

Destinazione urbanistica:

L'immobile di cui al Fg. 14 mappale 132 si trova in Aeree agricole" di cui all'art. 3.8.1 N.T.A. ed in parte in aree a Parcheggio Pubblico

L'immobile di cui al Fg. 14 mappale 133 si trova in Aeree agricole" di cui all'art. 3.8.1 N.T.A.

L'immobile di cui al Fg. 14 mappale 170 si trova in aree a Parcheggio Pubblico

Caratteristiche descrittive

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Laboratorio	465,00	1,05	488,25	Nord - Est - Ovest	Discrete
Totali	465,00		488,25		

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: Cemento Armato Prefabbricato, condizioni: buone.

Murature

materiale: Blocchetti in cemento, condizione Discrete

Solai:

tipologia: solaio in cemento Armato Prefabbricato, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ad ante a battente, materiale: Ferro, vetro singolo, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: laminato, condizioni: discrete.

Pareti esterne:

materiale: cemento, coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: cemento elicotterato al quarzo, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: cemento a vista, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: citofono, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità non verificabile.

Elettrico:

tipologia: a vista, tensione: 380V, condizioni: buone, conformità: non verificabile.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non verificabile

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non verificabile

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: generatore di calore ad aria tipo Robur, condizioni: buone, conformità: non verificabile.

Aria Compressa:

condizioni: buone, conformità: non verificabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio relativi al Comune di Inverio,

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Inverio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio fg. 14 mappale 32 sub 9 Comprensivo di Ente Urbano e B.C.N.C.	Mq. 488,25	€. 125.000,00	€. 125.000,00
	TERRENO fg. 14 mappale 133	Mq. 300,00	€. 6.000,00	€. 6.000,00
	TERRENO fg. 14 mappale 170	Mq. 570,00	€. 11.400,00	1/2 - €. 5.700,00
	Totale			€. 136.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 500,00

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato ad

€. 136.000,00



Beni in Invorio (NO)
Lotto 2
TERRENI NON EDIFICABILI (Proprietà per la quota di 1/4)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENO Proprietà per la quota di 250/1000 di terreno censito nel Comune di Invorio (NO) al Foglio 4 Mappale 1 della superficie di mq. 410.

Il terreno di forma trapezoidale è classificato nel P.R.G.C. come segue:

“Aree Boscate” di cui all’art 20 N.T.A.

“Area soggetta a Vincolo Idrogeologico” di cui all’art 4.4.1 delle N.T.A.

“Aree per uso antenne di telefonia mobile (e UMTS)” di cui all’art 4.3.9 delle N.T.A.

L’immobile è identificato al catasto terreni intestato a:



Foglio 4 mappale 1, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 410, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,02.

Confini: Il terreno confina con le particelle 2 – 3 stesso foglio e strada su due lati

TERRENO Proprietà per la quota di 250/1000 di terreno censito nel Comune di Invorio (NO) al Foglio 5 Mappale 73 della superficie di mq. 2240.

Il terreno di forma trapezoidale è classificato nel P.R.G.C. come segue:

“Aree Boscate” di cui all’art 20 N.T.A.

“Area soggetta a Vincolo Idrogeologico” di cui all’art 4.4.1 delle N.T.A.

“Aree per uso antenne di telefonia mobile (e UMTS)” di cui all’art 4.3.9 delle N.T.A.

L’immobile è identificato al catasto terreni intestato a:



Foglio 5 mappale 73, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 2240, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,12.

Confini: Il terreno confina con le particelle 68 – 70 - 313 stesso foglio, strada vicinale e altro foglio stesso comune.

TERRENO Proprietà per la quota di 250/1000 di terreno censito nel Comune di Invorio (NO) al Foglio 5 Mappale 313 della superficie di mq. 1830.

Il terreno di forma trapezoidale è classificato nel P.R.G.C. come segue:

“Aree Boscate” di cui all’art 20 N.T.A.

“Area soggetta a Vincolo Idrogeologico” di cui all’art 4.4.1 delle N.T.A.

“Aree per uso antenne di telefonia mobile (e UMTS)” di cui all’art 4.3.9 delle N.T.A.

L’immobile è identificato al catasto terreni intestato a:



Foglio 5 mappale 73, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 2240, R.D. Euro 1,04, R.A. Euro 0,12.

Confini: Il terreno confina con le particelle 73 – 85 - 86 stesso foglio, strada vicinale e altro foglio stesso comune.

TERRENO Proprietà per la quota di 250/1000 di terreno censito nel Comune di Invorio (NO) al Foglio 15 Mappale 100 della superficie di mq. 1270.

Il terreno di forma trapezoidale è classificato nel P.R.G.C. come segue:

“Aree Boscate” di cui all’art 20 N.T.A.

“R.HIMOFF” Fascia di rispetto Himoff (in parte) di cui all’art. 4.3.7

“R.ACQ.” Area soggetta al D.lgs 42/04 si cui all’art. 31 N.T.A.

“Area soggetta a Vincolo Idrogeologico” di cui all’art 4.4.1 delle N.T.A.

L’immobile è identificato al catasto terreni intestato a:

Foglio 15 mappale 100, Prato, classe 3, mq. 1270, R.D. Euro 3,28, R.A. Euro 4,59.

Confini: Il terreno confina con le particelle 99 – 103 – 105 – 106 stesso foglio e strada.

TERRENO Proprietà per la quota di 250/1000 di terreno censito nel Comune di Invorio (NO) al Foglio 24 Mappale 280 della superficie di mq. 1880.

Il terreno di forma trapezoidale è classificato nel P.R.G.C. come segue:

“Aree Boscate” di cui all’art 20 N.T.A.

“R.CIM” Fascia di rispetto Cimiteriale (in parte) di cui all’art. 4.3.3

“R.STR.” Fscia di rispetto stradale (in parte) cui all’art. 4.3.4 N.T.A.

“Area soggetta a Vincolo Idrogeologico” di cui all’art 4.4.1 delle N.T.A.

L’immobile è identificato al catasto terreni intestato a:

Foglio 24 mappale 280, Prato, classe 4, mq. 1880, R.D. Euro 3,40, R.A. Euro 5,83.

Confini: Il terreno confina con la particella stesso foglio e altro foglio stesso comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreni non edificabili

Caratteristiche zona: Periferica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

La zona è sprovvista provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercati (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni risultano liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Ipotecche: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: .Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

[REDACTED]

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di terreni agricoli è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica che viene allegato alla presente relazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Invorio e in base ai valori indicati nelle tabelle valori agricoli medi agenzia delle entrate provincia di Novara

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Invorio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Fg. 4 mapp 1	410	€. 820,00	1/4 - €. 205,00
B	Terreno Fg. 5 mapp 73	2.240	€. 4.480,00	1/4 - €. 1.120,00
C	Terreno Fg. 5 mapp 313	1.830	€. 3.660,00	1/4 - €. 915,00
D	Terreno Fg. 15 mapp 100	1.270	€. 2.540,00	1/4 - €. 635,00
E	Terreno Fg. 24 mapp 280	1.880	€. 3.760,00	1/4 - €. 940,00
	Valore Complessivo		15.260,00	€. 3.815,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili (loro relative quote pignorate) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano €. 3.815,00

Borgomanero li 06.09.2021

Il Perito
Arch. Luca Bertona

ASSOCIAZIONE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI SE PROVINCE
DI NOVARA E VERCELLI - CUSO - OSSOLA
ARCHITETTO
Bertona Luca
n° 1113

Allegati:

- Allegato 1: Estratto di Mappa Fg. 14 Mappali 132 – 133 - 170
- Allegato 2: Estratto di Mappa Fg. 4 Mappale 1
- Allegato 3: Estratto di Mappa Fg. 5 Mappale 73 – 313
- Allegato 4: Estratto di Mappa Fg. 15 Mappale 100
- Allegato 5: Estratto di Mappa Fg. 24 Mappale 280
- Allegato 6: Visura Catastale Storica Fg. 14 Mappale 132 Ente Urbano
- Allegato 7: Visura catastale Storica Fg. 14 Mappale 133
- Allegato 8: Visura Catastale Storica Fg. 14 Mappale 170
- Allegato 9: Visura Catastale Storica Fg. 4 Mappale 1
- Allegato 10: Visura Catastale Storica Fg. 5 Mappale 73
- Allegato 11: Visura Catastale Storica Fg. 5 Mappale 313
- Allegato 12: Visura Catastale Storica Fg. 15 Mappale 100
- Allegato 13: Visura Catastale Storica Fg. 24 Mappale 280
- Allegato 14: Elaborato Planimetrico Fg. 14 Mappale 132
- Allegato 15: Elenco Subalterni Fg. 14 Mappale 132
- Allegato 16: Visura Catastale Storica Fg. 14 Mappale 132 Subalterno 9
- Allegato 17: Visura Catastale Storica Fg. 14 Mappale 132 Subalterno 15 B.C.N.C.
- Allegato 18: Visura Catastale Storica Fg. 14 Mappale 132 Subalterno 16 B.C.N.C.
- Allegato 19: Planimetria catastale Fg. 14 Mappale 132 Subalterno 9
- Allegato 20: Relazione Notarile
- Allegato 21: Contratto di affitto di [REDACTED]
- Allegato 22: Richiesta pratiche Edilizie e dichiarazione di assenza delle stesse
- Allegato 23: Certificato di destinazione urbanistica immobili Lotto 1
- Allegato 24: Certificato di destinazione urbanistica immobili Lotto 2
- Allegato 25: Visura [REDACTED]
- Allegato 26: Documentazione Fotografica