

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
PROCEDURA FALLIMENTARE

**FALLIMENTO**  
**R.G. 26/2021**



GIUDICE DELEGATO  
**Dott.ssa Francesca Iaquinta**

CURATORE FALLIMENTARE  
**Dott. ssa Elisabetta Cremonini**

**ELABORATO PERITALE**  
**BENI IMMOBILI**

*Tecnico incaricato: geom. Ezio Roncaglione*  
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1831*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F. RNCZEI57C02F952E*

*con studio in V.le Giovanni XXIII n. 78/a NOVARA*

*email: eroncaglione@libero.it*

**Tribunale Ordinario di Novara**  
**SEZIONE FALLIMENTI****Perizia di stima dei beni immobili  
del fallimento della società****nonché dei soci illimitatamente responsabili****R.G. n° 26/2021****PREMESSO:**

- che con sentenza N. 27/2021 del 26/07/2021 depositata in Cancelleria il 26/07/2021 veniva dichiarato il fallimento della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] ente ad oggetto "l'attività di parrucchiere per uomo e donna, di estetista, di istituto di bellezza e centro di abbronzatura; l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, pure per corrispondenza, su catalogo ed in ogni altra forma, di profumi e prodotti estetici per la persona, nonché l'attività di agente e rappresentante dei sopra citati articoli. La società potrà svolgere tutte le altre attività commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari e immobiliari, che saranno ritenute dall'organo amministrativo strumentali, accessorie, connesse, necessarie o utili per la realizzazione dell'attività che costituisce l'oggetto sociale; assumere, sia in Italia che all'estero, interessenze e partecipazioni in altre società o imprese, nonché rilasciare garanzie e fidejussioni a favore di terzi; il tutto purché non nei confronti del pubblico e purché tali attività non vengano svolte in misura prevalente rispetto a quelle che costituiscono l'oggetto sociale. Viene espressamente esclusa ogni attività finanziaria vietata dalla legge tempo per tempo vigente in materia e quelle per le quali sono richieste particolari requisiti ed autorizzazioni conformemente a quanto

disposto dall'articolo 113 del D.L. 1 settembre 1993 n. 385. alla società sono inoltre inibite la facoltà di raccolta del risparmio tra il pubblico e le attività previste dal D.L. 415/96” , con nomina a Giudice Delegato della **Dott.ssa Francesca Iaquinta** ed a Curatore la **Dott.ssa Elisabetta Cremonini** con studio in Novara – Via Regaldi 2/c- telefono 0321.331830- e-mail: [procedure@studioelisabettacremonini.it](mailto:procedure@studioelisabettacremonini.it)

- che lo scrivente, geom. Ezio Roncaglione con studio in Novara NO , Viale Giovanni XXIII n.78/a - tel. 334.6206083 - e-mail: [ezio.roncaglione@geopec.it](mailto:ezio.roncaglione@geopec.it) , iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore in data 04/10/2021 per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima;

- che nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di proprietà personale del fallito;

- che i beni immobili sono ubicati nei Comuni di Biella, Boca e nel Comune di Cavallirio.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di NOVARA, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto di NOVARA per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti come da incarico ricevuto:

A) *predisponga il Perito una relazione peritale attenendosi a quanto previsto dall'art. 173-bis, comma 1, disp. att. c.p.c., integrata con le indicazioni di cui ai punti seguenti:*

1. *nel descrivere gli immobili, indichi le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dettagliatamente: Comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
2. *evidenzi:*
  - 2.1 - *situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili, anche in relazione all'eventuale presenza di rifiuti;*
  - 2.2 - *eventuali difformità edilizie e catastali indicando, se del caso, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e fornendo un preventivo di spesa;*
3. *dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro individuazione o formazione;*
4. *dica, nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo pro quota, se esso sia divisibile in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c., procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio ed esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; fornisca, in ogni caso, la valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
5. *fornisca inoltre le seguenti informazioni per l'acquirente, in ipotesi di immobile sito in contesto condominiale:*
  - *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *eventuali cause in cui sia parte il condominio;*

6. *alleggi alla relazione :*

6.1 - *documentazione fotografica interna ed esterna dei beni stimati e di tutti gli ambienti;*

6.2 - *la planimetria e/o estratto di mappa catastale del bene (da cui si evincano i confini); la visura storica catastale attuale; estremi e/o copia della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria e, in generale, dei titoli abilitativi e di agibilità; estremi e/o copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione, nonché ogni eventuale documentazione ritenuta utile alla vendita ;*

6.3 – *visure di ispezione ipotecaria effettuate a supporto della propria relazione;*

7. *determini il valore del compendio immobiliare con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima adottato, citando le fonti informative a cui ha fatto riferimento, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima effettuate in considerazione delle caratteristiche oggettive e dello stato di conservazione dell'immobile, applicando, ove ritenuto, un abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per vizi occulti.*



## INDICE della PERIZIA

Premesse	da pag. 1 a pag. 5
[REDACTED]	[REDACTED]
Descrizione, identificazione e stima <b>CESPITE B – LOTTO DI VENDITA n° 2</b> Diritto di proprietà per quota intera e per frazioni di proprietà su N. 35 appezzamenti di terreni agricoli a coltura varia (bosco misto, bosco ceduo, seminativo, prato, ecc.) ubicati nei Comuni di Boca e Cavallirio	da pag. 13 a pag. 26



## PREMESSE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI COSTITUENTI LA MASSA DEL FALLIMENTO



Sono compresi nella massa del fallimento e di proprietà personale dei soci falliti, i seguenti beni immobili:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Cespite B)** Piena proprietà di terreni agricoli ubicati nei Comuni di Boca e Cavallirio – NOVARA, costituente il **LOTTO DI VENDITA n° 2** di cui infra.





## - CESPITE “B” -

### Diritto di proprietà per l'intero e pro quota su terreni agricoli nel territorio comunale di Boca e di Cavallirio

Si procede di seguito all'esame del CESPITE “B” (LOTTO DI VENDITA n° 2) con risposta ai quesiti di cui sopra (descrizione, dati catastali, consistenza, servitù, stima, ecc.).

#### Descrizione

Diritto di proprietà su **terreni agricoli ubicati in Comune di Boca (NO)**, censiti al catasto terreni di detto Comune come segue:

1. Foglio 1, particella 171, redditi: dominicale € 0,88 – agrario 0,06 - sup. 1.140 m<sup>2</sup>, qualità: Bosco ceduo, classe 3;
2. Foglio 2, particella 168, redditi: dominicale € 1,74 – agrario 0,12 - sup. 2.240 m<sup>2</sup>, qualità: Bosco ceduo, classe 3;
3. Foglio 2, particella 883, redditi: dominicale € 2,81 – agrario 0,84 - sup. 2.270 m<sup>2</sup>, qualità: Bosco misto, classe 2;
4. Foglio 2, particella 925, redditi: dominicale € 1,19 – agrario 0,08 - sup. 1.530 m<sup>2</sup>, qualità: Bosco ceduo, classe 3;
5. Foglio 2, particella 926, redditi: dominicale € 0,97 – agrario 0,29 - sup. 940 m<sup>2</sup>, qualità: Bosco misto, classe 2;
6. Foglio 6, particella 251, redditi: dominicale € 6,43 – agrario 6,09 - sup. 1.310 m<sup>2</sup>, qualità: Prato, classe 2;
7. Foglio 8, particella 136, redditi: dominicale € 3,54 – agrario 0,14 - sup. 2.740 m<sup>2</sup>, qualità: Bosco ceduo, classe 1;
8. Foglio 8, particella 302, redditi: dominicale € 11,55–agrario 11,55-sup. 1.720 m<sup>2</sup>, qualità: Seminativo, classe 2;

9. Foglio 8, particella 324, redditi: dominicale € 10,68–agrario 10,68-sup. 1.140 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 2;
10. Foglio 8, particella 672, redditi: dominicale € 11,50–agrario 11,09-sup. 1.140 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 1;
11. Foglio 8, particella 778, redditi: dominicale € 8,60 – agrario 8,30 - sup. 1.190 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo arbor., classe 1;
12. Foglio 9, particella 55, redditi: dominicale € 18,94 – agrario 18,27-sup. 1.140 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 1;
13. Foglio 9, particella 281, redditi: dominicale € 8,12 – agrario 8,12-sup. 1.210 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 2;
14. Foglio 9, particella 55, redditi: dominicale € 18,94 – agrario 18,27-sup. 1.140 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 1;
15. Foglio 9, particella 404, redditi: dominicale € 6,18 – agrario 6,18-sup. 920 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 2;

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 15:**

[REDACTED]

Diritto di : proprietà per ½

[REDACTED]

Diritto di : proprietà per ½

16. Foglio 2, particella 982, redditi: dominicale € 0,28 – agrario 0,02-sup. 360 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 3;

**Intestazione attuale dell' immobile al n. 16:**

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di Proprietà per ½

[REDACTED]

Diritto di : proprietà per ½



17. Foglio 1, particella 340, redditi: dominicale € 0,31 – agrario 0,03-sup. 350 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 2;

18. Foglio 8, particella 492, redditi: dominicale € 0,53 – agrario 0,03-sup. 600 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 2;

19. Foglio 8, particella 312, redditi: dominicale € 8,10 – agrario 7,81-sup. 1.120 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo arbor., classe 1;

20. Foglio 9, particella 399, redditi: dominicale € 8,20 – agrario 8,20-sup. 1.220 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo di cl. 2 per 1.100 m<sup>2</sup>, Seminativo arbor. di cl. 2 per 120 m<sup>2</sup> ;

21. Foglio 9, particella 400, redditi: dominicale € 8,19 – agrario 8,19-sup. 1.220 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 2;

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 17 al n. 21:**

Diritto di : proprietà per ½

Diritto di : proprietà per ½

22. Foglio 2, particella 628, redditi: dominicale € 0,80 – agrario 0,24 - sup. 770 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco misto, classe 2;

23. Foglio 8, particella 702, redditi: dominicale € 5,44– agrario 4,60 - sup. 810 m<sup>2</sup>,  
qualità: Prato arbor., classe 1;

24. Foglio 9, particella 40, redditi: dominicale € 7,16 – agrario 6,90 - sup. 990 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 1;

25. Foglio 9, particella 47, redditi: dominicale € 3,42 – agrario 3,42 - sup. 510 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 2;

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 22 al n. 25:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Diritto di Proprietà per  $\frac{1}{4}$

Diritto di Proprietà per  $\frac{1}{4}$

Diritto di Proprietà per  $\frac{1}{4}$

Diritto di : proprietà per  $\frac{1}{8}$

- Diritto di : proprietà per  $\frac{1}{8}$

26. Foglio 1, particella 30, redditi: dominicale € 0,58 – agrario 0,04-sup. 750 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 3;

**Intestazione attuale dell'immobile al n. 26:**

Diritto di Proprietà per  $\frac{1}{20}$

Diritto di Proprietà per  $\frac{5}{20}$

Diritto di Proprietà per  $\frac{1}{20}$

Diritto di : proprietà per  $\frac{9}{40}$

- Diritto di : proprietà per  $\frac{9}{40}$

27. Foglio 1, particella 388, redditi: dominicale € 1,28 – agrario 0,09-sup. 1.650 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 3;

28. Foglio 1, particella 740, redditi: dominicale € 0,60 – agrario 0,04-sup. 770 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 3;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

29. Foglio 2, particella 785, redditi: dominicale € 1,75 – agrario 0,10-sup. 1.990 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 2;
30. Foglio 2, particella 786, redditi: dominicale € 1,25 – agrario 0,08-sup. 1.610 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 3;
31. Foglio 2, particella 861, redditi: dominicale € 0,34 – agrario 0,10-sup. 330 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco misto, classe 2;
32. Foglio 2, particella 989, redditi: dominicale € 0,53 – agrario 0,03-sup. 600 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 2;
33. Foglio 2, particella 1034, redditi: dominicale € 0,61 – agrario 0,04-sup. 700 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 2;
34. Foglio 8, particella 291, redditi: dominicale € 10,27–agrario 10,27-sup. 1.530 m<sup>2</sup>,  
qualità: Seminativo, classe 2;
35. Foglio 8, particella 685, redditi: dominicale € 6,92 – agrario 6,55-sup. 1.410 m<sup>2</sup>,  
qualità: Prato, classe 2;

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 27 al n. 35:**

Diritto di : proprietà per ½

Diritto di : proprietà per ½

Diritto di proprietà su **terreni agricoli ubicati in Comune di Cavallirio (NO)**, censiti al catasto terreni di detto Comune come segue:

1. Foglio 1, particella 62, redditi: dominicale € 0,84 – agrario 0,25-sup. 810 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco misto, classe 2;
2. Foglio 3, particella 200, redditi: dominicale € 0,67 – agrario 0,04-sup. 760 m<sup>2</sup>,  
qualità: Bosco ceduo, classe 2;
3. Foglio e, particella 204, redditi: dominicale € 0,16 – agrario 0,01-sup. 180 m<sup>2</sup>,

qualità: Bosco ceduo, classe 2;

4. Foglio 10, particella 685, redditi: dominicale € 11,48–agrario 9,39–sup. 2.020 m<sup>2</sup>,

qualità: Prato, classe 1;

5. Foglio 10, particella 686, redditi: dominicale € 1,25 – agrario 0,30–sup. 970 m<sup>2</sup>,

qualità: Bosco misto, classe 1;

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 5:**

Diritto di : proprietà per ½

Diritto di : proprietà per ½

6. Foglio 10, particella 326, redditi: dominicale € 1074–agrario 8,78–sup. 1.890 m<sup>2</sup>,

qualità: Prato, classe 1;

7. Foglio 10, particella 327, redditi: dominicale € 1,61–agrario 0,39–sup. 1.250 m<sup>2</sup>,

qualità: Bosco misto, classe 1;

**Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 7:**

Diritto di : proprietà per ½

Diritto di : proprietà per ½

Sono da correggere le intestazioni degli immobili in Boca compresi dal n. 17 al n. 21

dell'elenco su riportato, in quanto è stata riportata in maniera errata la data di na-

scita di [redacted] e l'intestazione dell'immobile al n. 16 dell'elenco su riportato,

per l'erronea intestazione [redacted]

proprietà.

## Coerenze generali

### Terreni allibrati al C.T. del Comune di Boca :

Fg. 1, particella 30: territorio altro Comune, m. 31, m. 29.  
Fg. 1, particella 340: m. 318, m. 341, m. 342, m. 381, m. 310.  
Fg. 1, particella 171: m. 136, m. 172, m. 177, m. 176, m. 170.  
Fg. 1, particelle 388 e 740: m.349, m.389,391,433,m.475,432,385,m.387,348, 322  
Fg. 2, particella 883: m. 881,882, m. 845,884, ragioni altro foglio, Rio Mottosergo  
Fg. 2, particelle 925 e 926: m. 921,922,923, Rio Mottosergo, m. 930,928,927, m.924  
Fg. 2, particelle 989,1034,785,786: m. 784, m. 990,991,787,793,862, m. 860,785, Rio Grossetti.  
Fg. 2, particella 168: m. 16, m. 171, m. 213, m. 212,1002,1001,1000.  
Fg. 2, particella 492: m.491,490, m. 493, m. 569, 568, Rio Grossetti  
Fg. 2, particelle 628 e 982: m. 555,559, m. 983, m. 1031, Strada Vicinale.  
Fg. 6, particella 251: m.248, m. 252, m. 253,255, m. 245,247.  
Fg. 8, particelle 324, 312 e 778: m. 299,323, m. 313, m. 326,325, m. 322,323,311 e 310.  
Fg. 8, particella 302: m. 323, ragioni di altro foglio di mappa, m. 301, m. 127,126.  
Fg. 8, particella 136: Strada Vicinale della Grosa, m. 138,1129, m. 137, m. 135.  
Fg. 8, particella 695: Str.Vic. della Baraggia, m. 689, m. 686, Rio Strego.  
Fg. 8, particella 702: m. 700, ragioni di altro foglio di mappa, m. 703, m. 701.  
Fg. 8, particella 672: m. 670, ragioni di altro foglio di mappa, Strada Vicinale  
Fg. 9, particelle 40 e 47: m. 37,38,41, m. 49, m. 48,46, m. 39.  
Fg. 9, particella 55: m. 118, Strada Vicinale Brughiera, m. 124, m. 561,117115.  
Fg. 9 particelle 281 e 283: m. 280, Str. Vic, Brughiera II, Str. Vic. Baraggia, m. 282, ragioni di altro foglio di mappa.  
Fg. 9, particelle 399 e 400: m. 398, Str.Vic. Brughiera II, m. 580,401, m. 377,376,374.  
Fg. 9, particella 404: m. 403, Str.Vic. Brughiera II, m. 405, m. 381

### Terreni allibrati al C.T. del Comune di Cavallirio :

Fg. 1 particella 62: m. 49, m. 50,63, m. 65, Rio Campione,  
Fg. 3, particelle 200 e 204: m. 199,280,174,203, m. 179, m. 202,201, Strada Comunale della Torre.  
Fg. 10, particelle 327, 326, 685,686: m. 732,278, m. 322, m. 334,329,331, Rio della Cava.

### *Stato locativo*

Attualmente, i terreni in trattazione non hanno in essere contratti d'affittanza.

### Valore

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, tenuto conto delle possibilità di vendita sul mercato immobiliare agricolo; sentiti i prezzi di mercato correnti sulla piazza nei Comuni di Boca e Cavallirio e in generale quelle della Regione Agraria N.9 (colline nord-occidentali tra Fiume Sesia e Torrente Agogna), considerata anche l'ubicazione e le effettive culture agricole cui i suddetti terreni hanno attualmente in essere; l'ha stimata come di seguito:

elenco N°	classificazion e terreni	F. m.	sup. m <sup>2</sup>	valore €/m <sup>2</sup>	valore intero €	quota di compe tenza	Valore quota €
<b>Comune BOCA</b>							
1	Bosco ceduo	1 171	1.140	0,650	741,00	1/1	21.386,60
2	Bosco ceduo	2 168	2.240	0,650	1.456,00		
3	Bosco misto	2 883	2.270	0,650	1.475,50		
4	Bosco ceduo	2 925	1.530	0,650	994,50		
5	Bosco misto	2 926	940	0,650	611,00		
6	Prato	8 251	1.310	1,32	1.729,20		
7	Bosco ceduo	8 136	2.740	0,65	1.781,00		
8	Seminativo	8 302	1.720	1,27	2.184,40		
9	Seminativo	8 324	1.590	1,27	2.019,30		
10	Seminativo	8 672	1.590	1,27	2.019,30		
11	Seminativo arbor.	8 778	1.190	1,27	1.511,30		
12	Seminativo	9 55	2.620	1,27	3.327,40		
13	Seminativo	9 281	1.210	1,27	1.536,70		



elenco N.º	classificazion e terreni	F. m.	sup. m <sup>2</sup>	valore €/m <sup>2</sup>	valore intero €	quota di compe tenza	Valore quota €
14	Seminativo	9 283	1.210	1,27	1.536,70	1/1	8.077,80
15	Seminativo	9 404	920	1,27	1.168,40		
16	Bosco ceduo	2 982	360	0,650	234,00		
17	Bosco ceduo	1 340	350	0,650	227,50		
18	Bosco ceduo	2 492	600	0,650	390,00		
19	Seminatibo arbor.	8 312	1.120	1,27	1.422,40		
20	Seminativo	9 399	1.220	1,27	1.549,40		
21	Seminativo	9 400	1.220	1,27	1.549,40	1/4	852,47
22	Bosco ceduo	2 628	770	0,650	500,50		
23	Prato arborato	8 702	810	1,24	1.004,40		
24	Seminativo	9 40	990	1,27	1.257,30		
25	Seminativo	9 47	510	1,27	647,70	9/20	219,37
26	Bosco ceduo	1 30	750	0,650	487,50		
27	Bosco ceduo	1 388	1.650	0,650	1.072,50	1/1	8.767,80
28	Bosco ceduo	1 740	770	0,650	500,50		
29	Bosco ceduo	2 785	1.990	0,650	1.293,50		
30	Bosco ceduo	2 786	1.610	0,650	1.046,50		
31	Bosco misto	2 861	330	0,650	214,50		
32	Bosco ceduo	2 989	600	0,650	390,00		
33	Bosco ceduo	2 1034	700	0,650	455,00		
34	Seminativo	8 291	1.530	1,27	1.934,10		
35	Prato	8 685	1.410	1,32	1.861,20		

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

elenco N.º	classificazion e terreni	F. m.	sup. m <sup>2</sup>	valore €/m <sup>2</sup>	valore intero €	quota di compe tenza	Valore quota €
<b>Comune CAVALLIRIO</b>							
1	Bosco misto	1 62	810	0,65	526,50	1/1	7.745,70
2	Bosco ceduo	3 200	760	0,65	494,00		
3	Bosco ceduo	3 204	180	0,65	117,00		
4	Prato	10 685	2.020	1,32	2.666,40		
5	Bosco misto	10 686	970	0,65	630,50		
6	Prato	10 326	1.890	1,32	2.498,80		
7	Bosco misto	10 327	1.250	0,65	812,50		
<b>VALORE DI STIMA LOTTO N. 2</b>							<b>47.049,74</b>
Diminuzione valore 20% per incentivare l'acquisto							-9.409,94
<b>TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO N. 2</b>							<b>37.639,80</b>

Pertanto, il valore dei terreni sopra elencati compresi nel LOTTO N.2, è valutato per difetto a prezzo pieno in € 37.000,00 (Euro trentasettemila).

**Titolarietà e Cronistoria delle provenienze nel ventennio**

- Per quanto attiene ai terreni siti in Boca, censiti al C.T. al Fg. 1, mapp. 340, al Fg. 2, mapp.492, al Fg. 8, mapp. 312, al Fg.9, mapp. 399 e 400, ed in Cavallirio, censiti al C.T. di detto Comune al Fg.10, mapp. 326 e 327, risultano al ventennio, di proprietà dei [redacted] generalizzati, in quote

uguali tra di loro, ad essi pervenuti in forza di atto di donazione a rogito Notaio

[redacted] trascritto a Novara in data [redacted] ai nn. [redacted]

- Per quanto attiene ai terreni siti in Boca, censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 1, mapp. 388 e 740, al Fig. 2, mapp. 785, 786, 861, 982, 989 e 1034, al Fig. 8, mapp. 291 e 685, di proprietà dei signor [redacted] generalizzati, in quote uguali tra di loro, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, al ventennio:

- Il terreno sito in Boca e censito al C.T. al Fig. 8, mapp. 291 risultava di proprietà

[redacted] in forza di decreto del Vice Pretore di Borgomanero in data [redacted] registrato [redacted] n. [redacted] mod. [redacted] trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted]

- I terreni siti in Boca censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 1, mapp. 388 e 740,

al Fig. 2, mapp. 785, 786, 861, 982, 989 e 1034, al Fig. 8, mapp. 685, risultavano di proprietà della [redacted] in parte in forza della successione legittima del [redacted] nato a [redacted] deceduto il [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il

[redacted], trascritta a Novara in data [redacted] ai nn.

[redacted] successivamente integrata con dichiarazione di successione registrata a Borgomanero [redacted] trascritta a Novara in data

[redacted] ed in parte in forza della successione legittima

[redacted] deceduto a Novara il [redacted] dichiarazione di successione registrata a Borgomanero al

[redacted] trascritta [redacted] successivamente integrata con dichiarazione di successione registrata a Novara il

[redacted] trascritta a Novara in data [redacted] ai nn.

- [REDACTED];
- In forza della successione testamentaria della [REDACTED] dichiarazione di successione registrata [REDACTED] vol. [REDACTED] – accettazione tacita di eredità a Novara in data [REDACTED] gli immobili sono stati devoluti ai signori [REDACTED];

- quanto ai terreni siti in Boca censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 2, mapp. 628, al Fig. 8, mapp.702, al Fig. 9, mapp. 40 e 47, di proprietà dei signori [REDACTED] sopra generalizzati, per la quota di 1/8 ciascuno, come si evince dalla seguente cronistoria.

- Al ventennio, la quota di ¼ dei predetti terreni risultava di proprietà della signora [REDACTED] sopra generalizzata, ad essa pervenuta in parte in forza della sopra citata successione legittima [REDACTED] in parte in forza della sopra citata successione legittima de [REDACTED] successivo decreto della Pretura di [REDACTED] trascritto a Novara il [REDACTED];

- in forza della succitata successione testamentaria [REDACTED], la quota di ¼ dei predetti immobili è stata devoluta ai signori [REDACTED] [REDACTED];

- quanto al terreno sito in Boca censito al C.T. di detto Comune al Fig. 1, mapp. 30, di proprietà dei signori [REDACTED], sopra generalizzati, per la quota di 9/40 ciascuno, come meglio si evince dalla seguente cronistoria.

- Al ventennio, la quota di 18/40 del predetto terreno risultava di proprietà della signora [REDACTED] sopra generalizzata, ad essa pervenuta in parte in forza della succitata successione legittima [REDACTED];



[redacted] in parte in forza della sopra citata successione legittima del [redacted]

[redacted] successivo decreto della Pretura di [redacted] trascritto a Novara il [redacted]

o in forza della succitata successione testamentaria [redacted], la quota di 18/40 del predetto immobile è stata devoluta [redacted]

- quanto ai terreni siti in Boca, censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 1 mapp. 171, al Fig. 2, mapp. 168, 883, 925 e 926, al Fig. 6, mapp. 251, al Fig. 8, mapp. 136, 302, 324, 672, 778, al Fig. 9, mapp. 55, 281, 283 e 404, e siti in Cavallirio, censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 1, mapp. 62, al Fig. 3, mapp. 200 e 204 e al Fig. 10, mapp. 685 e 686 di proprietà dei signori [redacted] a generalizzati, in quote uguali tra loro, come meglio si evince dalla seguente cronistoria.

o Al ventennio:

o il terreno sito in Boca censito al Fig. 8, mapp. 136, risultava di proprietà del signor [redacted]

o i terreni siti in Boca, censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 2, mapp. 883, 925, 926, al Fig. 9, mapp. 55, 281, 283 e 404, ed i terreni siti in Cavallirio, censiti al C.T. di detto comune al Fig. 1, mapp. 62 ed al Fig. 10, mapp. 685 e 686, risultavano di proprietà del [redacted]

[redacted] ad esso pervenuti in parte in forza della successione legittima del [redacted]

[redacted] (dichiarazione di successione registrata al [redacted] vol. [redacted]

trascritta [redacted] rettificata con dichiarazione di successione registrata al [redacted], trascritta a Novara in data [redacted]



ed in parte in forza in forza della successione legittima dell' [redacted] deceduta [redacted] il

[redacted] trascritta a [redacted]

o i terreni siti in Boca, censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 1, mapp. 171, al Fig. 2, mapp. 168, al Fig. 6, mapp. 251, al Fig. 8, mapp. 302, 324, 672 e 778, de i terreni siti in Cavallirio, censiti al C.T. di detto Comune al Fig. 3, mapp. 200 e 204, risultavano di proprietà del [redacted] sopra generalizzato, ad esso pervenuti in forza della succitata successione legittima della madre signora [redacted]

o in forza della successione legittima [redacted] deceduto il [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [redacted] trascritta a [redacted] nn. [redacted]), il terreno sito in Boca e censito al Fig. 8, mapp. 136, è stato devoluto [redacted] (C [redacted] [redacted])

o con atto di permuta a rogito Notaio Alfani di Borgomanero in data [redacted] rep. [redacted] trascritto [redacted] ai nn. [redacted] il terreno sito in Boca e censito al Fig. 8 mapp. 136, è stato trasferito al signor [redacted]

o in forza della successione legittima [redacted] deceduto il [redacted] (dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [redacted] trascritta a Novara in data [redacted] ai nn. [redacted]), i predetti terreni sono stati devoluti ai signori [redacted] sopra generalizzati.





Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

NOVARA, 12 agosto 2022.



geom. Ezio Roncaglione



**Allegati:**

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) Estratti di mappa ;
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]

