
TRIBUNALE DI VERBANIA



Fallimento

Sentenza n° 7/2021 del 01 aprile 2021 pubblicata il 02 Aprile 2021



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.: BRTLUC74P21B019N - P.I.: 01688850039*

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

email: bertonaluca@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Premessa

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 Tribunale di Verbania Sentenza n° 7/2021 del 01/Aprile 2021 pubblicata il 2 Aprile 2021, curatore fallimentare Dott.ssa Eleonora Godio, procede con la presente perizia alla valutazione dei beni immobili del fallimento.

Il sottoscritto in data 05 dicembre 2022 svolgeva il sopralluogo in Inverio (NO), Via Alto Vergante n° 57, 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 – Appartamento al piano terra con Cantina al piano interrato

Fg. 14 mappale 132 sub 13 (Usufrutto in capo a

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

Ente Urbano Fg. 14 mappale 132

LOTTO N° 2 – Appartamento al piano primo e Locale Deposito al piano primo

Fg. 14 mappale 132 sub 10 (Usufrutto in capo a e Nuda Proprietà in capo a

Fg. 14 mappale 132 sub 14 (Usufrutto in capo a e Nuda Proprietà in capo a

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

LOTTO N° 3 – Terreno Fg. 4 mappale 1

(Relativamente alla quota di 1/4 di Usufrutto in capo a e di Nuda Proprietà in capo a

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

(Relativamente alla quota di 1/4 di Usufrutto in capo a e di Nuda Proprietà in capo a

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

(Relativamente alla quota di 1/4 di Usufrutto in capo a e di Nuda Proprietà in capo a

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

(Relativamente alla quota di 1/4 di Usufrutto in capo a e di Nuda Proprietà in capo a

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

(Relativamente alla quota di 1/4 di Usufrutto in capo a e di Nuda Proprietà in capo a

Beni in Invorio (NO) Via Alto Vergante n° 57
Lotto 1
Appartamento al Piano Terreno e Cantina al Piano Interrato
(Usufrutto in capo a [])

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



**Appartamento al Piano Terra
Con Cantina al Piano Interrato
Fig. 14 mappale 132 sub. 13**

**B.C.N.C.
Fig. 14 mappale 132 sub 15**

**Ente Urbano
Fig. 14 mappale 132
Terreno**

**Appartamento al Piano terra con Cantina al Piano Interrato (Usufrutto in capo a
[] in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.**

L'appartamento, posto al piano terra, è composto da:

Ingresso, Disimpegno, Sala, Cucina, Camera, Bagno e Balconi

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **89,65**

L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,90

L'appartamento è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al Fig. 14 mappale 170 mediante scala priva di ascensore.

La cantina al Piano Interrato ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 18,85 ed un'altezza interna pari a m. 2,10.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietaria per 1/1 - foglio 14 mappale 132 subalterno 13, Via Alto Vergante n° 57, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani 4,5, posto al piano S1-T, rendita €. 232,41.

Confini:

Dell'appartamento: a nord sub 9, a sud sub 15, ad est sub 15, ad ovest mappale 130 stesso foglio.

Della Cantina: Beni comuni su tutti e 4 i lati

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, posto al piano terra, è composto da:
Ingresso, Disimpegno, Sala, Cucina, Camera, Bagno e Balconi
L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,90

La cantina al Piano Interrato ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 18,85 ed un'altezza interna pari a m. 2,10.

L'immobile si trova in buone 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 dal _____

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto regolarmente con la presenza del Sig. _____

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (Capitolo da completare in seguito)

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:

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

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.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (Capitolo da completare in seguito)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n° 29 del 18.12.1966 per la parte prefabbricata ed alloggio al piano terreno.

Licenza Edilizia n° 67 del 01.08.1968 per la sopraelevazione capannone ed alloggio.

Abitabilità n° 30/1971 in data 30.12.1971

Concessione Edilizia n° 22/89 del 19.05.1990 per ristrutturazione semplice di edificio a
destinazione mista produttiva e residenziale bifamiliare.

Concessione Edilizia n° 70/90 del 13.11.1990 per variante in corso d'opera alla Concessione
Edilizia 22/89 modifiche interne.

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 17/91 del 03.12.1991.

Beni in Invorio (NO) Via Alto Vergante n° 57
Lotto 1
Appartamento al Piano Terreno e Cantina al Piano Interrato
(Usufrutto in capo a _____)

Appartamento al Piano terra con Cantina al Piano Interrato (Usufrutto in capo a _____)
in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

L'appartamento, posto al piano terra, è composto da:

Ingresso, Disimpegno, Sala, Cucina, Camera, Bagno e Balconi

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **89,65**

L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,90

L'appartamento è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al
Fig. 14 mappale 170 mediante scala priva di ascensore.

La cantina al Piano Interrato ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 18,85 ed
un'altezza interna pari a m. 2,10.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____

proprietaria per 1/1 - foglio 14 mappale 132
subalterno 13, Via Alto Vergante n° 57, categoria A/3, classe 1, Consistenza
vani 4,5, posto al piano S1-T, rendita €. 232,41.

Confini:

Dell'appartamento: a nord sub 9, a sud sub 15, ad est sub 15, ad ovest mappale 130 stesso
foglio.

Della Cantina: Beni comuni su tutti e 4 i lati

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

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

Destinazione urbanistica:

L'immobile di cui al Fig. 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

Caratteristiche descrittive

Appartamento a Piano Terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	8,70	1,25	10,88	Est	Buone
Disimpegno	5,10	1,25	6,37	Interno	Buone
Sala	25,80	1,25	32,25	Sud- Est	Buone
Cucina	8,60	1,25	10,75	Sud	Buone
Camera	16,40	1,25	20,50	Sud – Ovest	Buone
Bagno	4,20	1,25	5,25	Ovest	Buone
Balconi	11,05	0,33	3,65	Sud - Est	Buone
Totali	79,85		89,65		

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa rettilinea, ubicazione: interna, ascensore assente, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a, condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale:piastrelle in ceramica e legno, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: non verificabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: buone, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione:da contatore, condizioni: buone, conformità: conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non verificabile
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: non verificabile.

AL MOMENTO I DUE APPARTAMENTI SUB 13 E SUB 14 BENCHE' ABBIANO IMPIANTI SEPARATI SONO COLLEGATI AD UN'UNICA CALDAIA

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,

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 lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina fg. 14 mappale 132 sub 13 Comprensivo di Ente Urbano e B.C.N.C.	Mq. 89,65 Appartamento	€. 80.000,00	Valore dell'usufrutto in capo a Piola Edoardo €. 60.000,00
	Totale			€. 60.000,00

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 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato ad €. 60.000,00

Tribunale di Verbania
Perito: Arch. Luca Bertona

Beni in Invorio (NO) Via Alto Vergante n° 57

Lotto 2

**Appartamento al Piano Primo e Locale Deposito al Piano Primo
(Usufrutto in capo a [] e Nuda Proprietà in capo a [])**

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B.



**Appartamento al Piano Primo
Fg. 14 mappale 132 sub. 14
Locale Deposito al Piano Primo
Fg. 14 mappale 132 sub 10
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**

Appartamento al Piano Primo (Usufrutto in capo a [] e Nuda Proprietà in capo a []
in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da:

Ingresso, Cucina, Sala, Ripostiglio, Disimpegno, 3 Camere, Bagno, Vano scala di collegamento al piano terra e Balconi.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **207,87**

L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,75

L'appartamento è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al Fg. 14 mappale 170 mediante scala priva di ascensore.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a []

[], proprietaria per 1/1 - foglio 14 mappale 132 subalterno 14, Via Alto Vergante n° 57, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 7,5, posto al piano 1, rendita €. 464,81.

Confini:

Dell'appartamento: a nord sub 10, a sud sub 15, ad est sub 15, ad ovest mappale 130 stesso foglio e sub 10.

Locale Deposito (Usufrutto in capo a [] e Nuda Proprietà in capo a []
in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

Il Locale Deposito, posto al piano primo, è composto da:

Ingresso, Bagno, Studio, Locale Deposito Terrazzo

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **201,64**

Il Locale Deposito ha un'altezza interna pari a m. 2,75

Il locale Deposito è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al Fg. 14 mappale 170 mediante scala priva di ascensore.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a []

[], proprietaria per 1/1 - foglio 14 mappale 132 subalterno 10, Via Alto Vergante n° 57, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 134, posto al piano 1, rendita €. 186,85.

Confini:

Del Locale Deposito: a nord altro sub stesso mappale, a sud sub 15, ad est sub 14 - 15, ad ovest mappale 130 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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da:

Ingresso, Cucina, Sala, Ripostiglio, Disimpegno, 3 Camere, Bagno, Vano scala di collegamento al piano terra e Balconi.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **207,87**

L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,75

Il Locale Deposito, posto al piano primo, è composto da:

Ingresso, Bagno, Studio, Locale Deposito Terrazzo

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **201,64**

Il Locale Deposito ha un'altezza interna pari a m. 2,75

L'immobile si trova in buone 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).

4. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig.

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto regolarmente con la presenza del Sig.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (Capitolo da completare in seguito)

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

4.2.2. Ipotecche:

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.2. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.3. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

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.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (Capitolo da completare in seguito)

8. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n° 29 del 18.12.1966 per la parte prefabbricata ed alloggio al piano terreno.

Licenza Edilizia n° 67 del 01.08.1968 per la sopraelevazione capannone ed alloggio.

Abitabilità n° 30/1971 in data 30.12.1971

Concessione Edilizia n° 22/89 del 19.05.1990 per ristrutturazione semplice di edificio a destinazione mista produttiva e residenziale bifamiliare.

Concessione Edilizia n° 70/90 del 13.11.1990 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 22/89 modifiche interne.

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 17/91 del 03.12.1991.

Beni in Invorio (NO) Via Alto Vergante n° 57

Lotto 2

Appartamento al Piano Primo e Locale Deposito al Piano Primo
(Usufrutto in capo a [redacted] e Nuda Proprietà in capo a [redacted])

Appartamento al Piano Primo (Usufrutto in capo a [redacted] e Nuda Proprietà in capo a [redacted]) in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da:
Ingresso, Cucina, Sala, Ripostiglio, Disimpegno, 3 Camere, Bagno, Vano scala di collegamento al piano terra e Balconi.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **207,87**

L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 2,75

L'appartamento è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al Fg. 14 mappale 170 mediante scala priva di ascensore.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted], proprietaria per 1/1 - foglio 14 mappale 132 subalterno 14, Via Alto Vergante n° 57, categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 7,5, posto al piano 1, rendita €. 464,81.

Confini:

Dell'appartamento: a nord sub 10, a sud sub 15, ad est sub 15, ad ovest mappale 130 stesso foglio e sub 10.

Locale Deposito (Usufrutto in capo a [redacted] e Nuda Proprietà in capo a [redacted]) in comune di Invorio (NO) Via Alto Vergante n°57.

Il Locale Deposito, posto al piano primo, è composto da:

Ingresso, Bagno, Studio, Locale Deposito Terrazzo

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. **201,64**

Il Locale Deposito ha un'altezza interna pari a m. 2,75

Il locale Deposito è accessibile direttamente da Via Alto Vergante attraversando il terreno di cui al Fg. 14 mappale 170 mediante scala priva di ascensore.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted], proprietaria per 1/1 - foglio 14 mappale 132 subalterno 10, Via Alto Vergante n° 57, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 134, posto al piano 1, rendita €. 186,85.

Confini:

Del Locale Deposito: a nord altro sub stesso mappale, a sud sub 15, ad est sub 14 - 15, ad ovest mappale 130 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

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

Caratteristiche descrittive Appartamento a Piano Primo

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	12,90	1,20	15,48	Interno	Buone
Cucina	15,55	1,20	18,66	Sud – Ovest	Buone
Sala	40,50	1,20	48,60	Sud – Est	Buone
Ripostiglio	11,20	1,20	13,44	Est	Buone
Disimpegno	15,10	1,20	18,12	Interno	Buone
Camera 1	16,00	1,20	19,20	Est	Buone
Bagno	10,00	1,20	12,00	Est	Buone
Camera 2	15,60	1,20	18,72	Est	Buone
Camera 3	25,30	1,20	30,36	Nord – Est	Buone
Vano Scala	5,10	0,33	1,68	Interno	Buone
Balconi	35,20	0,33	11,61	Sud - Est	Buone
Totali	202,45		207,87		

Locale Deposito a Piano Primo

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	4,45	1,20	5,34	Interno	Buone
Bagno	7,85	1,20	9,42	Ovest	Buone
Studio	21,60	1,20	25,92	Ovest	Buone
Locale Deposito	81,75	1,20	98,10	Nord – Ovest	Buone
Terrazzo	190,50	0,33	62,86	Nord – Est – Ovest	Buone
Totali	306,15		201,64		

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampa rettilinea, ubicazione: interna, ascensore assente, condizioni: buone

Balconi:

materiale: c.a, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle in ceramica e legno, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: buone

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Impianti:

Citofonico:

tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: non verificabile.

Gas:

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

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità non verificabile.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da contatore, condizioni: buone, conformità: conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.

Telefonico:

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

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, 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 Invorio,

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".

8.4. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
A	Appartamento fg. 14 mappale 132 sub 14 Comprensivo di Ente Urbano e B.C.N.C.	207,87	€. 170.000,00	Quota Usufrutto €. 127.500,00	Quota Nuda Proprietà €. 42.500,00
B	Locale Deposito fg. 14 mappale 132 sub 10 Comprensivo di Ente Urbano e B.C.N.C.	201,64	€. 80.000,00	Quota Usufrutto €. 60.000,00	Quota Nuda Proprietà €. 20.000,00
	Valore Complessivo		250.000,00	€. 187.500,00	€. 62.500,00

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 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato ad €. 250.000,00

Beni in Invorio (NO)
Lotto 3
TERRENI NON EDIFICABILI
(Relativamente alla quota di 1/4 di Usufrutto in capo a _____ e di Nuda
Proprietà in capo a _____)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENO (Relativamente alla quota di 250/1000 di Usufrutto in capo a _____ e di Nuda
Proprietà in capo a _____) 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:

_____, proprietà per 250/1000;

_____, proprietà per 500/1000;

_____, proprietà per 250/1000;

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 (Relativamente alla quota di 250/1000 di Usufrutto in capo a _____ e di Nuda
Proprietà in capo a _____) 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:

_____, proprietà per 250/1000;

_____, proprietà per 500/1000;

_____, proprietà per 250/1000;

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 (Relativamente alla quota di 250/1000 di Usufrutto in capo a _____ e di Nuda
Proprietà in capo a _____) 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:

_____, proprietà per 250/1000;

_____, proprietà per 500/1000;

_____, proprietà per 250/1000;

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 (Relativamente alla quota di 250/1000 di Usufrutto in capo a [] e di Nuda Proprietà in capo a []) di terreno censito nel Comune di Inverio (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:

[], proprietà per 250/1000;

[], proprietà per 500/1000;

[], proprietà per 250/1000;

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 (Relativamente alla quota di 250/1000 di Usufrutto in capo a [] e di Nuda Proprietà in capo a []) di terreno censito nel Comune di Inverio (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.” Fascia di rispetto stradale (in parte) di 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:

[], proprietà per 250/1000;

[], proprietà per 500/1000;

[], proprietà per 250/1000;

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**



Tribunale di Verbania
Perito: Arch. Luca Bertona

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:*

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di verbania in data 1 aprile 2021 n. 7
contro
trascritta a Verbania il 29 aprile 2021 ai n.ri 5138/407 e in data 13 maggio 2021 ai n.ri 5697/4444

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*

4.3.3. *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'immobil

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (Capitolo da completare in seguito)

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 Inverio 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 Inverio, 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	Valore diritto e quota
A	Terreno Fg. 4 mapp 1	410	€. 820,00	Quota di 1/4 di Usufrutto €. 153,75	Quota di 1/4 di Nuda Proprietà €. 51,25
B	Terreno Fg. 5 mapp 73	2.240	€. 4.480,00	Quota di 1/4 di Usufrutto €. 840,00	Quota di 1/4 di Nuda Proprietà €. 280,00
C	Terreno Fg. 5 mapp 313	1.830	€. 3.660,00	Quota di 1/4 di Usufrutto €. 686,25	Quota di 1/4 di Nuda Proprietà €. 228,75
D	Terreno Fg. 15 mapp 100	1.270	€. 2.540,00	Quota di 1/4 di Usufrutto €. 476,25	Quota di 1/4 di Nuda Proprietà €. 158,75
E	Terreno Fg. 24 mapp 280	1.880	€. 3.760,00	Quota di 1/4 di Usufrutto €. 705,00	Quota di 1/4 di Nuda Proprietà €. 235,00
	Valore Complessivo		15.260,00	€. 2.861,25	€. 953,75

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 3

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

Borgomanero li 08 Febbraio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito

Arch. Luca Bertona

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCIA
DI NORD OVEST EMILIA ROMAGNA - OSSOLA
ARCHITETTO

Bertona Luca

n° 1113

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Verbania
Perito: Arch. Luca Bertona