

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014

contro

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033

1. PREMESSA GENERALE

La presente perizia per procedura esecutiva riguarda un compendio immobiliare molto consistente (220 terreni e 10 unità immobiliari urbane), esteso sul territorio dei Comuni di Trecate e Cerano e riferibile all'ex _____, che negli anni '80 si sviluppò notevolmente, specializzandosi nell'allevamento di pesci d'acqua dolce (in particolare trote) sino ad assumere rilevanza Nazionale e Internazionale.

L'azienda, recentemente suddivisa e ceduta ad altre società, era estesa sino al limitrofo Comune di Cassolnovo (PV), dove erano insediate le strutture principali e di servizio: abitazioni popolari per il personale impiegato nell'azienda, mangimificio, silos, magazzini, tettoie per ricovero mezzi e attrezzi, laboratori di lavorazione del pesce, spaccio, uffici, depuratori, 2 centrali elettriche, cabina Enel e altre vasche di allevamento ittico.

Questa perizia tratterà solo gli immobili iscritti alla Procedura Rgn 358/2014 del Tribunale di Novara; si ha notizia che per gli immobili localizzati in Provincia di Pavia è in corso altra perizia disposta dal competente Tribunale.

Le operazioni peritali sulla località sono iniziate il 02.03.2016 e sono poi proseguite con numerosi altri sopralluoghi (concordati con il Sig. _____, amministratore della _____), ricerche e accessi agli uffici pubblici preposti (Comuni di Trecate e Cerano, Catasto, Conservatoria, Parco Valle Ticino, Associazione Irrigua Est Sesia, ecc).

L'esperto ha organizzato la perizia nel modo più completo e restrittivo, prevedendo la suddivisione in dieci lotti. Alcuni di questi, secondo omogeneità e logica, potrebbero essere tra loro accorpati a formazione di lotti ben più consistenti, favorendo in questo modo l'interessamento di "grandi investitori" (nazionali e internazionali) a scapito dell'appetibilità sul mercato a "piccoli investitori" (locali).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALL'ESECUZIONE.

Le proprietà di _____ (soggette a procedura) sono:

in Comune di Trecate, foglio 31

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
147 Sub.1 graff. 148	D/1.			Porzione di edificio pertinenziale all'attività di allevamento ittico, disposta ai piani T e 1 in Località San Martino via San Cassiano (Lotto 1)
147 Sub.2	A/4.	2	6 vani	Porzione di edificio pertinenziale all'attività di allevamento ittico, disposta ai piani T e 1 in Località San Martino via San Cassiano (Lotto 1)
96	ente urbano		0.35.95	(Lotto 1)
99	semin. irrig.	4	1.15.75	(Lotto 1)
123	semin. irrig.	4	0.78.30	(Lotto 2a)
124	prato irrig.	3	0.63.70	(Lotto 2a)
126	semin. irrig.	4	0.70.90	(Lotto 2a)
127	semin. irrig.	3	0.76.90	(Lotto 2a)
133	seminativo.	2	0.13.10	(Lotto 2a)
134	prato irrig.	3	0.09.80	(Lotto 2a)
144	prato irrig.	3	0.55.90	(Lotto 2a)
145	semin. irrig.	4	0.86.10	(Lotto 2a)
146	semin. irrig.	4	0.02.50	(Lotto 2a)

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014
contro

in Comune di Cerano, foglio 11

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
1	bosco misto	U	0.83.80	(Lotto 2a)
2	bosco misto	U	0.20.10	(Lotto 2a)
3	bosco misto	U	0.20.60	(Lotto 2a)
6	bosco misto	U	0.16.00	(Lotto 2a)
9	bosco misto	U	0.05.00	(Lotto 2a)
22	incolt. ster.		0.57.80	(Lotto 2b)
23	incolt. ster.		0.17.90	(Lotto 2b)
24	incolt. ster.		0.27.90	(Lotto 2b)
25	incolt. ster.		0.28.70	(Lotto 2b)
27	incolt. ster.		0.24.40	(Lotto 2b)
29	incol. ster.		0.53.40	(Lotto 2b)
33	incolt. ster.		0.27.20	(Lotto 2b)
34	incolt. ster.		0.22.80	(Lotto 2b)
36	incolt. ster.		0.38.20	(Lotto 2b)
47	bosco misto	U	0.18.90	(Lotto 2a)
69	incolt. ster.		1.02.40	(Lotto 2b)
70	bosco misto	U	1.53.60	(Lotto 2b)
75	incolt. ster.		2.29.40	(Lotto 2b)
84	bosco misto	U	0.35.80	(Lotto 2c)
85	bosco misto	U	0.33.30	(Lotto 2c)
87	bosco misto	U	0.62.60	(Lotto 2c)
88	bosco misto	U	0.16.30	(Lotto 2c)
89/AA	bosco misto		0.05.00	(Lotto 2c)
89/AB	bosco ceduo	2	0.00.80	(Lotto 2c)
90	bosco misto	U	0.12.00	(Lotto 2c)
91	bosco misto	U	0.22.60	(Lotto 2c)
92/AA	bosco misto		0.09.00	(Lotto 2c)
92/AB	bosco ceduo	2	0.00.90	(Lotto 2c)
93	bosco misto	U	0.19.40	(Lotto 2c)
94	bosco misto	U	0.00.80	(Lotto 2c)
95	bosco ceduo	2	0.00.20	(Lotto 2c)
96/AA	bosco misto		0.03.60	(Lotto 2c)
96/AB	bosco ceduo	2	0.00.60	(Lotto 2c)
97	bosco misto	U	0.05.20	(Lotto 2c)
98	bosco misto	U	0.18.30	(Lotto 2c)
99/AA	bosco misto		0.07.00	(Lotto 2c)
99/AB	bosco ceduo	2	0.00.90	(Lotto 2c)
100/AA	bosco misto		0.05.00	(Lotto 2c)
100/AB	bosco ceduo	2	0.05.90	(Lotto 2c)
101/AA	bosco misto		0.06.00	(Lotto 2c)
101/AB	bosco ceduo	2	0.00.70	(Lotto 2c)
102/AA	bosco misto		0.07.00	(Lotto 2c)

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014
contro

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
102/AB	bosco ceduo	2	0.00.75	(Lotto 2c)
111/AA	bosco misto		0.01.00	(Lotto 3a)
111/AB	bosco ceduo	2	0.00.50	(Lotto 3a)
134	semin. irrig.	1	0.18.80	(Lotto 3b)
135	semin. irrig.	1	0.17.50	(Lotto 3b)
136	semin. irrig.	1	0.31.00	(Lotto 3b)
137	semin. irrig.	1	0.30.30	(Lotto 3b)
138/AA	seminativo	1	0.21.67	(Lotto 3b)
138/AB	bosco misto		0.04.13	(Lotto 3b)
139/AA	bosco misto		0.06.00	(Lotto 3b)
139/AB	bosco ceduo	2	0.00.40	(Lotto 3b)
140	incolt. prod.	2	0.22.80	(Lotto 3b)
141/AA	bosco misto		0.02.00	(Lotto 3b)
141/AB	bosco ceduo	2	0.00.70	(Lotto 3b)
142	semin. irrig.	1	0.27.90	(Lotto 3b)
143	semin. irrig.	1	0.34.40	(Lotto 3b)
144	semin. irrig.	1	0.37.00	(Lotto 3b)
164	semin. irrig.	1	0.22.70	(Lotto 3b)
165	semin. irrig.	1	0.20.90	(Lotto 3b)
166	semin. irrig.	1	0.35.30	(Lotto 3b)
167	semin. irrig.	1	0.35.80	(Lotto 3b)
168	bosco ceduo	2	0.28.10	(Lotto 3b)
169/AA	bosco misto		0.05.00	(Lotto 2c)
169/AB	bosco ceduo	2	0.00.90	(Lotto 2c)
170	bosco misto	U	0.11.20	(Lotto 2c)
183	bosco ceduo	2	0.01.20	(Lotto 3a)
187	semin. irrig.	1	0.28.70	(Lotto 3b)
188	semin. irrig.	1	0.25.50	(Lotto 3b)
192	bosco misto	U	0.16.30	(Lotto 2a)
193/AA	bosco misto		0.07.00	(Lotto 2c)
193/AB	bosco ceduo	2	0.00.60	(Lotto 2c)
195	seminativo	1	0.12.60	(Lotto 3a)
201	bosco misto	U	0.00.78	(Lotto 3a)
244	D/10.			Vari edifici pertinenziali all'attività di allevamento ittico, in Località Molino Vecchio n. 7 (Lotto 3a)
244	ente urbano		0.55.45	derivante dal frazionamento del mappale 109 e dal successivo accorpamento dei mappali 244, 247, 249, 251, 253, 255, 258 e 280, (Lotto 3a)
245	prato irrig.	5	09.34.20	derivante dal frazionamento del mappale 109 e dal successivo accorpamento mappali 121, 122, 123, 128, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 245, 248, 250, 252, 254, 257, 261, 262, 265, 267, 269, 270, 272, 277, 279 e 281, (Lotto 3a)

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014
contro

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
246 Sub.1	A/3	2	11,5 vani	Alloggio del custode in Località Molino Vecchio n. 9, ai PT, 1 e PS1 (Lotto 3a)
246 Sub.2	C/6	3	44 m ²	Autorimessa pertinenziale all'alloggio del custode, al PS1 in Località Molino Vecchio n. 9 (Lotto 3a)
246 Sub.3				Bene Comune Non Censibile funzionale ai Sub. 1 e 2, in Località Molino Vecchio n. 9 (Lotto 3a)
246	ente urbano		0.08.30	derivante dal frazionamento del mappale 110 e dal successivo accorpamento dei mappali 246, 256 e 259, (Lotto 3a)
263	semin. irrig.	1	0.25.80	derivante dal frazionamento del mappale 127, (Lotto 3b)
264	seminativo	1	0.38.15	derivante dal frazionamento del mappale 129, (Lotto 3b)
266	semin. irrig.	1	0.53.65	derivante dal frazionamento del mappale 130, (Lotto 3b)
268	semin. irrig.	1	0.13.80	derivante dal frazionamento del mappale 145, (Lotto 3b)
271	seminativo.	1	0.10.60	derivante dal frazionamento del mappale 146, (Lotto 3b)
273	semin. irrig.	1	0.07.60	derivante dal frazionamento del mappale 161, (Lotto 3a)
274	semin. irrig.	1	0.00.25	derivante dal frazionamento del mappale 161, (Lotto 3b)
275	semin. irrig.	1	0.07.80	derivante dal frazionamento del mappale 162, (Lotto 3b)
276	semin. irrig.	1	0.07.15	derivante dal frazionamento del mappale 162, (Lotto 3a)
278	semin. irrig.	1	0.18.50	derivante dal frazionamento del mappale 163, (Lotto 3b)

in Comune di Cerano, foglio 12

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
22	bosco misto	U	0.24.60	(Lotto 2b)
24	bosco misto	U	0.27.20	(Lotto 2b)
25	incolt. prod.	2	0.06.70	(Lotto 2b)
28	incolt. ster.		0.64.30	(Lotto 2b)
29	incolt. ster.		0.44.80	(Lotto 2b)

in Comune di Cerano Foglio 14

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
102	bosco ceduo	2	0.01.60	(Lotto 2b)

in Comune di Cerano Foglio 15

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
9	semin. irrig.	5	0.36.30	(Lotto 3b)
10/AA	bosco misto		0.01.00	(Lotto 3b)
10/AB	bosco ceduo	2	0.00.30	(Lotto 3b)
11	bosco misto	U	0.39.30	(Lotto 3b)
12	bosco misto	U	0.13.70	(Lotto 3b)
13	bosco misto	U	0.27.00	(Lotto 3b)
14	semin. irrig.	5	0.58.80	(Lotto 3b)
15	semin. irrig.	5	0.27.00	(Lotto 3b)
16	bosco misto	U	0.18.30	(Lotto 3b)
17	bosco misto	U	0.14.70	(Lotto 3b)
18	semin. irrig.	5	0.27.10	(Lotto 3b)
19	semin. irrig.	5	0.29.90	(Lotto 3b)

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014
contro

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
20	bosco misto	U	0.23.30	(Lotto 3b)
22	bosco misto	U	0.30.30	(Lotto 3b)
23/AA	seminativo	1	0.20.00	(Lotto 3b)
23/AB	prato irrig.	5	0.17.10	(Lotto 3b)
24	semin. irrig.	5	2.45.50	(Lotto 3b)
25	semin. irrig.	5	0.33.30	(Lotto 3b)
26	semin. irrig.	5	0.31.50	(Lotto 3b)
27	semin. irrig.	5	0.40.70	(Lotto 3a)
28	seminativo.	1	0.24.10	(Lotto 3a)
29	semin. irrig.	5	0.42.90	(Lotto 3a)
30	semin. irrig.	5	0.67.00	(Lotto 3a)
38	prato irrig.	5	0.56.10	(Lotto 3c)
42	semin. irrig.	5	0.93.80	(Lotto 3a)
43	bosco misto	U	0.14.50	(Lotto 3a)
44	bosco misto	U	0.02.10	(Lotto 3c)
45	bosco misto	U	0.28.20	(Lotto 3c)
46	bosco misto	U	0.03.30	(Lotto 3c)
48	bosco misto	U	0.03.70	(Lotto 3c)
49	bosco misto	U	0.45.30	(Lotto 3c)
50	bosco misto	U	0.37.00	(Lotto 3c)
51	bosco misto	U	0.22.70	(Lotto 3c)
52	bosco misto	U	0.34.30	(Lotto 3c)
69	bosco misto	U	0.19.90	(Lotto 3c)
70	semin. irrig.	5	0.22.60	(Lotto 3c)
71	semin. irrig.	5	0.64.40	(Lotto 3c)
72	bosco misto	U	0.01.80	(Lotto 3c)
75	semin. irrig.	5	0.30.90	(Lotto 3c)
112/AA	bosco misto		0.15.00	(Lotto 3c)
112/AB	bosco ceduo	2	0.00.90	(Lotto 3c)
113	semin. irrig.	5	0.33.70	(Lotto 3c)
114	bosco misto	U	0.01.20	(Lotto 3c)
115/AA	seminativo	1	0.26.00	(Lotto 3c)
115/AB	prato irrig.	5	0.05.10	(Lotto 3c)
116	bosco misto	U	0.13.40	(Lotto 3c)
148	bosco misto	U	0.16.70	(Lotto 3a)
183	semin. irrig.	5	0.19.10	(Lotto 3b)
184	bosco misto	U	0.00.90	(Lotto 3b)
185	semin. irrig.	5	0.35.70	(Lotto 3b)
186	semin. irrig.	5	0.36.10	(Lotto 3b)
189	semin. irrig.	5	0.47.90	(Lotto 3c)
195	bosco misto	U	0.45.30	(Lotto 3b)
196	bosco misto	U	0.38.40	(Lotto 3b)
201	bosco misto	U	0.13.60	(Lotto 3b)

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014
contro

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
202	bosco misto	U	0.49.20	(Lotto 3c)
203	bosco misto	U	0.19.60	(Lotto 3c)
204	bosco misto	U	0.41.20	(Lotto 3c)
205	semin. irrig.	5	0.64.60	(Lotto 3c)
206	semin. irrig.	5	0.29.20	(Lotto 3c)
211	bosco misto	U	0.24.00	(Lotto 3a)
214	C/2	4	25 m ²	Piccolo fabbricato per il tempo libero, diroccato, in via Bagno PT (Lotto 3b)
214	ente urbano		0.05.30	(Lotto 3b)

in Comune di Cerano, foglio 19

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
167	bosco misto	U	0.71.00	(Lotto 3c)

in Comune di Cerano, foglio 32

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
94	semin. irrig.	2	0.19.90	(Lotto 4c)

in Comune di Cerano, foglio 36

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
2	semin. irrig.	5	0.91.50	(Lotto 4c)
3	semin. irrig.	5	1.38.10	(Lotto 4c)
4	semin. irrig.	5	0.46.10	(Lotto 4c)
6	prato irriguo	4	0.40.60	(Lotto 4c)
7	semin. irrig.	5	0.22.90	(Lotto 4c)
8	semin. irrig.	5	0.47.65	(Lotto 4c)
9	semin. irrig.	5	0.03.70	(Lotto 4c)
10	semin. irrig.	5	0.65.80	(Lotto 4c)
13	semin. irrig.	5	0.48.70	(Lotto 4c)
65	semin. irrig.	5	0.57.70	(Lotto 4c)
66	seminativo	1	0.23.60	(Lotto 4c)
67	seminativo	1	0.42.20	(Lotto 4c)
68	semin. irrig.	5	0.49.00	(Lotto 4c)
69	semin. irrig.	5	0.09.70	(Lotto 4c)
70	seminativo	1	0.36.00	(Lotto 4c)
71	seminativo	1	0.18.00	(Lotto 4c)
72	semin. irrig.	5	0.44.60	(Lotto 4c)
73	semin. irrig.	5	0.24.80	(Lotto 4c)
74	semin. irrig.	5	0.68.00	(Lotto 4c)
75	semin. irrig.	5	0.54.10	(Lotto 4c)
84	semin. irrig.	5	0.68.60	(Lotto 4c)
85	semin. irrig.	5	0.70.55	(Lotto 4c)
86	semin. irrig.	5	0.10.80	(Lotto 4c)
92	seminativo	1	0.08.10	(Lotto 4c)

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014
contro

in Comune di Cerano, foglio 37

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
66	semin. irrig.	5	0.77.30	(Lotto 4a)
67	semin. irrig.	5	0.98.10	(Lotto 4a)
68	semin. irrig.	5	0.13.20	(Lotto 4a)
69	semin. irrig.	5	0.41.30	(Lotto 4a)
70	semin. irrig.	5	0.50.10	(Lotto 4a)
71	semin. irrig.	5	0.57.20	(Lotto 4a)
72	semin. irrig.	5	0.51.50	(Lotto 4a)
73	semin. irrig.	5	0.42.80	(Lotto 4a)
75	semin. irrig.	5	0.17.90	(Lotto 4a)
76	semin. irrig.	5	0.49.90	(Lotto 4a)
77	semin. irrig.	5	0.67.90	(Lotto 4a)
78	semin. irrig.	5	0.59.00	(Lotto 4a)
79	semin. irrig.	5	0.18.40	(Lotto 4a)
80	semin. irrig.	5	0.12.30	(Lotto 4a)
81	semin. irrig.	5	0.14.80	(Lotto 4a)
82	semin. irrig.	5	0.37.60	(Lotto 4b)
83	semin. irrig.	5	0.81.70	(Lotto 4b)
84	semin. irrig.	5	0.41.70	(Lotto 4b)
85	semin. irrig.	5	0.34.30	(Lotto 4b)
86	semin. irrig.	5	0.35.00	(Lotto 4b)
87	semin. irrig.	5	0.35.60	(Lotto 4b)
88	semin. irrig.	5	0.27.30	(Lotto 4b)
89	semin. irrig.	5	0.37.60	(Lotto 4b)
90	semin. irrig.	5	0.27.80	(Lotto 4b)
91	semin. irrig.	5	0.38.60	(Lotto 4b)
92	semin. irrig.	5	0.62.00	(Lotto 4b)
93	semin. irrig.	5	0.49.60	(Lotto 4b)
94	semin. irrig.	5	0.32.60	(Lotto 4b)
95	semin. irrig.	5	0.35.10	(Lotto 4b)
96	semin. irrig.	5	0.29.10	(Lotto 4b)
97	semin. irrig.	5	0.30.80	(Lotto 4b)
98	semin. irrig.	2	0.02.00	(Lotto 4b)
99	semin. irrig.	5	0.88.20	(Lotto 4b)
100	semin. irrig.	5	0.82.70	(Lotto 4b)
101	semin. irrig.	4	1.89.30	(Lotto 4b)
102	semin. irrig.	5	0.14.90	(Lotto 4a)
103	semin. irrig.	5	0.23.50	(Lotto 4a)
104	semin. irrig.	4	1.37.70	(Lotto 4b)
105	semin. irrig.	5	0.61.70	(Lotto 4a)
106	semin. irrig.	5	0.90.50	(Lotto 4a)
107/1	bosco ceduo	2	0.36.00	(Lotto 4a)
107/2	semin. irrig.	5	0.97.80	(Lotto 4a)

108	semin. irrig.	5	0.70.10	(Lotto 4a)
Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
116	semin. irrig.	5	0.13.20	(Lotto 4a)
119	semin. irrig.	5	0.23.40	(Lotto 4b)
120	semin. irrig.	5	0.38.50	(Lotto 4b)

Le proprietà di (soggette a procedura) sono:

in Comune di Cerano, foglio 36

Particella	Qualità	Classe	ha are ca	note
11/AA	seminativo	1	0.08.00	(Lotto 4c)
11/AB	bosco ceduo	2	0.00.70	(Lotto 4c)
12	seminativo	1	0.70.00	(Lotto 4c)
29	semin. irrig.	5	0.10.90	(Lotto 4c)

3. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

Lotto 1, in Comune di Treccate località Molino Grande:

area agricola recintata, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo, in prossimità della roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, accessibile da Strada vicinale di San Cassiano; compendiano il lotto alcuni fabbricati pertinenziali d'epoca, civili e accessori all'attività.

Gli immobili sono censiti al NCT foglio 31 mappali 96 e 99, della superficie complessiva di 15.170 m² nonché al NCEU mappali 147 Sub.1 graff. 148, Cat. D/1 (Porzione di edificio pertinenziale all'attività di allevamento ittico, disposta ai piani T e 1 in Località San Martino via San Cassiano) e 147 Sub.2, Cat. A/4 classe 2, vani 6 (Porzione di edificio pertinenziale all'attività di allevamento ittico, disposta ai piani T e 1 in Località San Martino via San Cassiano)

Lotto 2a, nei Comuni di Treccate e Cerano località Strada vicinale di San Cassiano, Strada vicinale Cimaplone e Valle del Ticino: terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT in Comune di Treccate al foglio 31 mappali 123, 124, 133, 134, 126, 144, 145, 127, 146 e in Comune di Cerano al foglio 11 mappali 1, 2, 3, 6, 9, 192 e 47, della superficie complessiva di 63.790 m²

Lotto 2b, in Comune di Cerano località Strada vicinale di Cimaplone e Valle Ticino:

terreni agricoli in prossimità del Naviglio Sforzesco, Sorgente tre fontane e ramo canale dell'Amsana, incolti parzialmente boscati e invasi dalle acque.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 29, 22, 23, 24, 25, 36, 27, 33, 34, 69, 70, 75, foglio 14 mappale 102, foglio 12 mappali 22, 24, 25, 28 e 29, della superficie complessiva di 95.290 m².

Lotto 2c, in Comune di Cerano località Strada comunale Molino Vecchio, Strada vicinale di Cimaplone e Valle Ticino: terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Langosco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 84, 85, 87, 88, 89, 169, 92, 95, 94, 93, 90, 170, 91, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 193, 102, della superficie complessiva di 29.875 m².

Lotto 3a, in Comune di Cerano località Strada comunale Molino Vecchio, Strada comunale Bagno:

area agricola recintata, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo; compendiano il lotto un fabbricato residenziale (alloggio del custode) e alcuni altri fabbricati accessori all'attività.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 201, 111, 183, 244, 246, 245, 273, 276, 195 e foglio 15 mappali 27, 28, 29, 30, 42, 43, 211 e 148 della superficie complessiva di 135.248 m² nonché al NCEU mappali 244, Cat. D/10 (Vari edifici pertinenziali all'attività di allevamento ittico, in Località Molino Vecchio n. 7), 246 Sub. 1, Cat. A/3 classe 2, vani 11,5 (Alloggio del custode in Località Molino Vecchio n. 9, ai PT, 1 e PS1), 246 Sub. 2, Cat. C/6 classe 3, 44 m² (Autorimessa pertinenziale

all'alloggio del custode, al PS1 in Località Molino Vecchio n. 9) e 246 Sub. 3, Bene Comune Non Censibile funzionale ai Sub. 1 e 2, in Località Molino Vecchio n. 9.

Lotto 3b, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno:

a nord della strada, terreni agricoli parzialmente boscati, in prossimità della Roggia Molinara.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 263, 264, 266, 271, 144, 188, 187, 268, 274, 275, 278, 168, 164, 165, 166, 167, 143, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 e foglio 15 mappali 26, 186, 185, 25, 24, 23, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 201, 11, 9, 183, 184, 195, 20, 196, 22 e 214 della superficie complessiva di 150.765 m² nonché al NCEU mappale 214, Cat. C/2 classe 4, 25 m² (Piccolo fabbricato per il tempo libero, parzialmente recintato, in pessimo stato di conservazione, in via Bagno PT).

Lotto 3c, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno / Strada vicinale dei Barchi:

a sud della via Bagno, terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 15 mappali 10, 52, 203, 51, 50, 38, 204, 69, 202, 70, 49, 46, 205, 45, 44, 48, 72, 71, 75, 206, 112, 116, 113, 115, 114, 189 e foglio 19 mappale 167 della sup. totale di 79.160 m².

Si precisa che sul terreno di cui foglio 15 mappale 75 risulta ancora censita in mappa una sagoma di fabbricato a tutti gli effetti demolita (si veda opportuna dichiarazione del Comune di Cerano).

Lotto 4a, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda:

terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra e del Naviglio sforzesco, bene predisposti in piano e attrezzati con miglioramenti fondiari utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 37 mappali 67, 68, 116, 69, 108, 107, 106, 72, 102, 103, 71, 70, 66, 77, 78, 76, 75, 105, 73, 79, 80 e 81 della superficie complessiva di 107.940 m².

Lotto 4b, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola sino al confine con la Regione Lombardia:

terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra, bene predisposti in piano e attrezzati con miglioramenti fondiari utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 37 mappali 82, 83, 84, 85, 86, 87, 119, 88, 89, 90, 93, 92, 91, 120, 98, 97, 96, 95, 94, 100, 99, 101 e 104 della superficie complessiva di 119.820 m².

Lotto 4c, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola terreni agricoli in prossimità della Roggia

Negra e della Roggia Scaricatore in piccola parte boscati e sulla maggior parte dei quali sono iniziate opere di miglioramento fondiario utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 32 mappale 94 e foglio 36 mappali 75, 6, 4, 65, 2, 66, 67, 92, 71, 70, 72, 73, 3, 69, 68, 74, 13, 7, 8, 85, 86, 9, 10, 11, 12, 84 e 29 della superficie complessiva di 120.030 m²

4. CONFINI AL CONTORNO DEI LOTTI

Lotto 1, confini in unico corpo con:

Naviglio Sforzesco, mappale 107, strada vicinale San Cassiano, Roggia Molinara e mappale 93.

Lotto 2a, confini in un unico corpo sul territorio di Trecate foglio 31, con mappale 121, Roggia Molinara e Naviglio Sforzesco.

Sul territorio di Cerano foglio 11 con Naviglio Langosco, mappali 7, 8, 10, Roggia Molinara, mappali 226, 4, strada vicinale di Cimaplone a lato del Naviglio Sforzesco.

Per il solo mappale 47, confini al contorno con particelle 46, 212, 211, 210 e Roggia Molinara.

Lotto 2b, per l'insieme costituito dai mappali 29, 22, 23, 24, 25, 36, 27, 33 e 34, confini in un unico corpo con particelle 21, 20,

175, 37, 60, 35, 62, sorgente tre fontane, 32, 28 e 30, territorio Trecate e interclusa particella 26 (tutto del foglio 11 di Cerano).

Per l'insieme costituito dai mappali 69 e 70, confini in un unico corpo con particelle 54, 14, 58, 64, 65, sorgente Tre Fontane, 31, 191, ramo canale dell'Amsana, mappali 68,73, 72, 71,78 e Naviglio Sforzesco (tutto del foglio 11 di Cerano).

Per il solo mappale 75 del foglio 11, confini con particelle 77, 76, 73 del foglio 11, foglio 12 e foglio 14 di Cerano.
Per l'insieme formato dai mappali 22 e 24 del foglio 12, confini con mappali 20 e 26, canale dell'Amsana e altro ramo d'acqua.
Per il solo mappale 28 del foglio 12, confini con mappali 26 e 30, canale dell'Amsana e altro ramo d'acqua.
Per il solo mappale 25 foglio 12, confini con particella 27 e acqua su tre lati.
Per il solo mappale 29 del foglio 12, confini con particelle 27, 31 e 48, acqua del Ticino su due lati.
Per il solo mappale 102 del foglio 14, confini con particelle 101 e 132, oltre ad acqua di ramo del Ticino.

Lotto 2c, confini in un unico corpo con mappale 83, Roggia Molinara, strada comunale Molino Vecchio, Naviglio Langosco, mappali 80 e 21, strada vicinale di Cimaplone.

Lotto 3a, confini in un unico corpo con Naviglio Sforzesco, strada comunale Molino Vecchio, mappale 112, Roggia Molinara, mappali 260, 263, 264, 266, 271, 268, 274, 275, 278 del foglio 11 e poi mappali 26, strada comunale Bagno, 31, 34, 35, 36, 210 del foglio 15, Roggia Molinara e Naviglio Sforzesco.

Per il solo mappale 148, confini con Roggia Molinara, Roggia Castello e particella 150 del foglio 15.

Lotto 3b, confini in un unico corpo con allevamento ittico di cui ai mappali 245 e 276 del foglio 11, particelle 229, 231, 131, 235 del foglio 11, Roggia Molinara, mappali 27, 6, 5, 224 e 1 del foglio 15, strada comunale Bagno.

Lotto 3c, per l'insieme maggiore coerenze in unico corpo con strada comunale Bagno, mappali 215, 39 Roggia Molinara, 47, Naviglio Sforzesco, 197, 198, 74, 95, 76, 199, 200, strada vicinale dei Barchi, 50 e 192 del foglio 15.

Per il solo mappale 10, confini con strada comunale Bagno e particelle 21 e 53.

Per l'insieme formato dai mappali 112, 113, 114, 115, 116 e 189 del foglio 15, coerenze in un unico corpo con particelle 111, 110, 109, Naviglio Sforzesco, 182, 130, 188 e strada vicinale dei Barchi.

Per il solo mappale 167, confini con limite del foglio 15, particelle 10, 168, 32, 31, 28 e strada vicinale dei Barchi.

Lotto 4a, in un unico corpo con mappali 65, 63, 74, Roggia Negra e strada vicinale della Borda al limite del foglio 32.

Lotto 4b, in un unico corpo con Roggia Negra, limite territoriale con la Provincia di Pavia e strada vicinale della Borda, al limite dei fogli 32 e 36 di Cerano.

Lotto 4c, in unico corpo con mappali 5, 1, Canale Scaricatore, 30, 31, 32, 33, 34, strada vicinale della Borda al limite del foglio 37 e intercluse particelle 63 e 64.

Per il solo mappale 94 del foglio 32, confini con Roggia Negra, strada vicinale della Borda, particelle 93 e 95.

5. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO.

Si è verificata la completezza della documentazione consegnata al CTU nell'udienza di giuramento (certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. _____ il 25.11.2014), ulteriormente incrementata dall'esperto estimatore con estratti di mappa NCT, schede planimetriche NCEU di censimento catastale delle unità immobiliari oggetto di Procedura, visura storica catastale, visure catastali aggiornate, ispezioni ipotecarie e verifiche aggiornate a ottobre 2016; tutti questi documenti sono prodotti agli allegati 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4.

6. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.

Si è verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali). Si segnala che, come già ben evidenziato nel certificato notarile del 25.11.2014, vi sono problemi formali sulla titolarità per intero degli immobili urbani in Comune di Trecate (la quota di 1/2 "pare" riferibile al Sig. _____, nato nel _____ ed ex titolare _____) e sul terreno in Comune di Cerano foglio 36 mappale 84 (carenza di titolarità al momento dell'iscrizione di ipoteca).

7. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA.

I terreni e le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione risultano pignorate per intero relativamente alla piena proprietà, pertanto si procederà alla stima dell'intero, previa la formazione di dieci lotti logici.

Si segnala che solo per le Unità Immobiliari Urbane di cui al Lotto 1 vi è una situazione piuttosto confusa poiché, pur accertato l'uso dell'intero compendio immobiliare secondo quanto risultante dalle varie pratiche edilizie d'epoca e secondo quanto recentemente concesso con il contratto di affitto agrario , dalle ispezioni ipotecarie alla risulta solo la titolarità per la quota di 1/2 .La restante quota di 1/2 "pare" ancora riferibile al Sig. , nato nel ed ex titolare

8. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE.

Caratteristiche della zona: gli immobili si trovano nella parte bassa della Valle del Ticino distribuiti lungo i territori dei Comuni di Trecate e Cerano, in prossimità di importanti canali d'acqua (Naviglio Langosco, Naviglio Sforzesco, Roggia Molinara e Roggia Negra) tra la zona petrolifera di San Martino (a nord) e il confine della Regione Lombardia (a sud), in zona agricola.



L'intera area è caratterizzata da coltivazioni agricole irrigue (prevalentemente prati, seminativi, boschi e pioppeti) e sottoposta ai vincoli del Piano Territoriale del Parco del Ticino.

I collegamenti locali praticati sono: da Trecate strada vicinale di San Cassiano; da Cerano strada comunale Molino Vecchio, strada vicinale di Cimaplone e Valle del Ticino, strada comunale Bagno, strada vicinale dei Barchi, strada vicinale della Borda. Nella zona sono presenti alcune strutture ricettive (Trattoria , Ristorante) e diverse aree attrezzate liberamente fruibili al pubblico.

Elementi di svalutazione: durante il sopralluogo l'esperto stimatore non ha rilevato ulteriori elementi di svalutazione che possono gravare sul valore dell'immobile, oltre a quanto già puntualmente considerato nei propri correttivi di stima.

Zone limitrofe: Novara (circa 15 Km), Vigevano (circa 15 Km), Abbiategrasso (circa 20 km), Milano (circa 40 Km), Torino (circa 100 Km), Pavia (circa 60 Km).

Collegamenti: Stazione ferroviaria di Trecate (circa 5 Km), Stazione ferroviaria di Novara (circa 15 Km), Casello autostradale di Novara Est (circa 15 Km), Casello autostradale di Gropello Cairoli (circa 35 Km), Aeroporto di Malpensa (circa 30 Km).

Servizi di urbanizzazione: trattandosi di area agricola è evidente che non tutti i servizi civili sono ricavati da reti pubbliche e comunque risultano asserviti ai soli fabbricati accessori all'attività.

9. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

- Relativamente all'allevamento ittico di Trecate, Lotto 1, contratto di affitto agrario, con sede in (), registrato a Vigevano il 18.01.2011 al Num. . Il contratto è iniziato il 15.01.2011 e terminerà il 14.01.2017; il canone annuo è di 50.000,00 €, salvo adeguamenti ISTAT con aggiunta/rivalsa degli oneri dovuti per derivazione e uso delle acque (si veda concessione , All. 5.4). Il contratto ricomprende anche tutti i terreni di cui al Lotto 2a.
- Relativamente all'allevamento ittico di Cerano, Lotto 3a, contratto di locazione agraria alla, con sede in (), registrato a Novara il 04.04.2011 al Num. , valevole dal 31.03.2011. L'art. 1 della legge n. 203 del 03.05.1982 prevede la durata minima del contratto pari a 15 anni. La scadenza del contratto è quindi prevista per il 31.03.2026; il canone annuo è rapportato al peso del pesce introdotto nel laboratorio di lavorazione, con minimo di 150.000,00 € e massimo di 190.000,00 € e rivalsa/aggiunta degli oneri dovuti per derivazione e uso delle acque (si veda concessione , All. 5.4). Il sopra citato contratto di locazione agraria ricomprende anche l'allevamento ittico e il laboratorio di lavorazione del pesce di (). Nel contratto non è dettagliata la quota parte di canone relativo agli immobili soggetti all'attuale procedura; grossolanamente si può presumere che la quota per Lotto 3a in perizia corrisponda a circa 1/3 dell'intero, dunque 50-60 mila euro/anno.
- Relativamente ad alcuni mappali dei Lotti 3a, 3b e 4c (terreni agricoli varie colture), contratto di comodato d'uso gratuito a favore della, con sede in (), registrato a Mortara il 30.06.2014 al Num. . Il contratto è iniziato il 01.01.2014 e scadrà il 31.12.2016 senza rinnovo automatico.
- Tutti i rimanenti immobili sono in uso direttamente alle proprietarie .
- Si segnala che il pioppeto di nuovo impianto di cui al Lotto 3c pare essere stato piantumato da un terzo, senza alcuna formalizzazione degli accordi tra le parti.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

9.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Convenzione edilizia a favore dell'Ente per tubazione interrata funzionale alla captazione delle acque risorgive e successivo impiego nel processo produttivo di allevamento ittico in Comune di (), come da atto a rogito Notaio Rep. del 22.04.1999, trascritto a Novara in data 13.05.1999 ai n. RP e RG .

Altre limitazioni d'uso: per il solo Lotto 3a, contratto di locazione agraria con la, con sede in (), registrato a Novara il 04.04.2011 al Num. , valevole sino al 31.03.2026.

9.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni e Pignoramenti:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per terzo datore d'ipoteca a favore di _____ contro _____, come da atto di mutuo a rogito Notaio _____ del 02.10.1991 Rep. _____ (per immobili in Cerano), iscritto a Novara il 13.01.1992 ai n. RP _____ e RG _____.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ contro _____, come da atto di mutuo a rogito Notaio _____ del 15.06.2006 Rep. _____ (per immobili in Cerano e Trecate), iscritto a Novara il 14.07.2006 ai n. RP _____ e RG _____, con Annotazione n. 1815 del 22.07.2009 per restrizione di beni.

Ipoteca legale sulla quota di 1/2 degli immobili in Comune di Trecate, foglio 31 mappale 147/1 graffato con mappale 148, nonché mappale 147/2, a favore di _____ contro _____ con sede in _____, iscritta a Novara il 26.06.2009 ai n. RP _____ e RG _____.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per terzo datore d'ipoteca a favore di _____ contro _____, come da atto di mutuo a rogito Notaio _____ del 05.02.2009 Rep. _____ (per immobili in Cerano e Trecate), iscritto a Novara il 13.02.2009 ai n. RP _____ e RG _____, con Annotazione n. 1816 del 22.07.2009 per restrizione di beni.

Ipoteca giudiziale sulla quota di 1/2 degli immobili in Comune di Trecate, foglio 31 mappale 147/1 graffato con mappale 148, nonché mappale 147/2, a favore di _____ contro _____ con sede in _____, iscritta a Novara il 09.02.2011 ai n. RP _____ e RG _____.

Trascrizione per pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di _____, richiesta da _____ Rep. _____ del 04.08.2014 (per immobili in Cerano e Trecate), trascritto a Novara in data 24.10.2014 ai n. RP _____ e RG _____.

Altre trascrizioni pregiudizievoli: domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione come da richiesta del Tribunale di _____ Rep. _____ del 07.06.2011, trascritta a Novara il 12.07.2011 ai n. RP _____ e RG _____, (per immobili in Trecate, foglio 31 mappali 96, 127 e 134)

Altre limitazioni d'uso: nessuna

11. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE.

Accertamento di conformità urbanistico/edilizia (epoca di costruzione, estremi della Concessione Edilizia, eventuali condoni): verificata presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Trecate e Cerano, sopralluoghi, rilievi di verifica e rappresentazione delle porzioni difformi.

La maggior parte delle costruzioni, edifici e vasche allevamento ittico, sono regolari poiché ante 1967 o regolarmente licenziati. Si segnalano solo difformità al piano sottotetto e all'autorimessa pertinenziale in corpo staccato, per alloggio del custode del lotto 3a. Le difformità accertate saranno da sanare a cura e spese dell'acquirente, entro 180 gg dall'assegnazione. Per lotto 3c, il perito ha provveduto ad assumere dal Comune di Cerano la dichiarazione di avvenuta demolizione del fabbricato rurale (All. 2.3).

Accertamento di conformità catastale: come ampiamente documentato e richiesto durante lo svolgimento delle attività peritali, si sono accertate gravi difformità catastali che non consentono la corretta individuazione di alcuni immobili e comporteranno l'impossibilità di procedere nella successiva fase di vendita dei lotti 1, 3a e 3c.

Qui ancora si ricordano: per fabbricati in Trecate via San Cassiano (Lotto 1) è stata accertata una consistenza immobiliare

quasi doppia rispetto alle schede censuarie (risalenti al 1939), con necessità di procedere a variazioni utili a concludere 4 unità immobiliari; per fabbricati in Cerano via Mulino Vecchio (Lotto 3a) è stata accertata la necessità di provvedere al cesimento dell'autorimessa pertinenziale in corpo staccato; per area agricola interna alla via Bagno (Lotto 3c) è stata verificata l'esigenza di procedere alla pratica per demolizione di fabbricato non più esistente.

Probabilmente questo perito verrà prossimamente chiamato ad integrare il suo elaborato con quanto più volte segnalato quale esigenza alle variazioni catastali.

Il perito, anche in previsione delle necessarie variazioni catastali per ora non autorizzate, ha provveduto al puntuale rilievo dei fabbricati eseguiti. Se ne allegano copie agli All. 3.1, 3.2 e 3.3. Per il fabbricato demolito di cui al lotto 3c, il perito ha richiesto documentazione e il Comune di Cerano, a seguito di sopralluogo congiunto, ha rilasciato opportuna certificazione (All. 2.3).

12. DERIVAZIONE E USO DELLE ACQUE.

Con estrema fatica il perito ha cercato di riepilogare i diritti e gli oneri dovuti per l'uso delle acque utilizzate, sia per finalità irrigue che per allevamento ittico.

La ricerca, svolta presso gli uffici del (geom.) e ufficio zonale (geom. e geom.), non ha concluso dati certi; pare infatti che una serie di circostanze hanno finora impedito la puntuale gestione delle acque utilizzate:

- 1) la Roggia Molinara era fino al 2011 un ente autonomo gestito dal Comune di Galliate, poi ceduta all'associazione ;
- 2) la bocca di presa ausiliaria del Naviglio Sforzesco (lotto 1, peschiera di Trecate) è nota all' , ma con portata non misurata, bensì convenzionata in modo forfettario;
- 3) gli usuali accordi tra e (ora) prevedevano l'utilizzo incondizionato delle acque a fronte delle manutenzioni periodiche di tutta la sua asta (non è documentata l'individuazione della tratta);
- 4) la concessione del 16.06.2010, registrata a Novara il 30.06.2010 al Num. 4904 tra e è ormai scaduta, poiché valevole dal 01.01.2009 (data antecedente la stipula?) al 31.12.2013;
- 5) tra le parti sono intercorse nuove trattative per il rinnovo della concessione, ad oggi non ancora concluse con adeguata scrittura;
- 6) certamente fino ad oggi i fondi agricoli delle Aziende non hanno versato alcun contributo per irrigazione e nemmeno risultano associati all' (onere obbligatorio per competenza territoriale);
- 7) la concessione per derivazione delle acque necessarie agli impianti di allevamento ittico (70% e 30%) riguarda gli immobili di cui ai Lotti 1 e 3a () e altri ben più consistenti in Comune di Cassolnovo (PV), ma estranei alla presente procedura.

Concludendo, il perito ha accertato che gli allevamenti ittici di cui ai Lotti 1 e 3a derivano le portate d'acqua necessarie alle esigenze degli impianti, tramite la Roggia Molinara di Galliate, n. 2 prese dal Naviglio Langosco e n. 1 presa ausiliaria dal Naviglio Sforzesco.

Per l'uso delle acque, fino al 31.12.2013, era dovuto un canone annuale per piscicoltura, contributo per acqua irrigua (jetale ed estiva), pari a complessivi 211.800,00 €/5 anni x 30%, pari a circa 12.700,00 €/a.

Il perito ha inoltre accertato che nessun contributo è stato finora versato per fisso annuale (circa 20,00 euro/ha) e irrigazione (se tenimenti isolati con estensione minima di 30 ha, circa 55 €/ha; se fondi accorpatis con estensione minima di 10 ha, circa 120 €/ha, se fondi sparsi con estensione inferiore a 10 ha, circa 140 €/ha), nonostante il fatto che certamente alcuni fondi (Lotti 4a, 4b e 4c) vengono periodicamente irrigati tramite canale irriguo e canalette irrigue. Compensa l'impegno alla manutenzione periodica della Roggia Molinara e Roggia Negra.

Si segnala che l'acqua viene prelevata "PER SOLLEVAMENTO", quindi con importanti costi di gestione. Infine si evidenzia la necessità di regolarizzare l'iscrizione alla _____, obbligatoria per nuova utenza in ragione di circa 420 €/ha.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Si segnala che i passati accordi tra il Comune di Galliate (titolare della Roggia Molinara ora ceduta _____) e _____ (ora _____) prevedevano l'utilizzo incondizionato delle acque per piscicoltura e irrigazione, a fronte delle manutenzioni periodiche di tutta la tratta della Roggia Molinara.

Di questo "accordo tra signori" non è certa l'individuazione della tratta di competenza; il Sig. _____, attuale Amministratore della Società _____, riconduce questo impegno a n. 2 interventi annuali di manutenzione ordinaria (alghe, ramaglie, ecc.) e n. 1 intervento annuale di manutenzione straordinaria (taglio piante, livellamento del fondo, ecc.) dalla presa d'acqua della Roggia dal Ticino (in Comune di Galliate) sino a oltre l'allevamento ittico e sede aziendale in Cassolnovo.

Si ricorda che la concessione del tra _____ è ormai scaduta e non ancora rinnovata con adeguata scrittura.

Si segnala che il pioppeto di nuovo impianto di cui al Lotto 3c, pare essere stato piantumato da un terzo senza alcun titolo né formalizzazione degli accordi tra le parti.

Durante lo svolgimento dei vari sopralluoghi, il perito ha accertato e documentato la presenza di diverse coperture in lastre di cemento amianto e altri materiali dismessi di cui occorrerà procedere ad adeguato smaltimento.

Il perito ha preso atto che il conduttore (_____) dei grossi appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Cerano, ha recentemente ottenuto una qualificazione come "operatore Bio"; si allega opportuna documentazione. Questo fattore, essendo legato anche alle caratteristiche oggettive dei fondi condotti, dovrebbe comportare un apprezzamento del valore dei terreni interessati, non necessariamente sul piano economico (che infatti il perito ha prudentemente mantenuto invariato) ma almeno su quello dell'appetibilità dei lotti interessati.

Il perito ha provveduto ad avvisare i conduttori di tutti i contratti in essere (locazione e comodato d'uso gratuito), che i canoni dovranno essere versati alla procedura sino alla definitiva assegnazione dei rispettivi lotti. Inoltre si è data comunicazione che i contratti non si rinnoveranno automaticamente, bensì occorrerà eventualmente riconsiderare i termini con il Giudice dell'Esecuzione.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Attuali proprietari:

con sede legale in _____ (_____) via _____ n. _____ c.f. _____
e
con sede legale in _____ (PV _____) via _____ n. _____ c.f. _____

Precedenti proprietari: in considerazione della molteplicità degli atti di compravendita e di trasformazione della ragione societaria si fa riferimento a quanto attentamente ricostruito dal Dott. _____ nel certificato notarile del 25.11.2014.

15. PRATICHE EDILIZIE.

Con diversi accessi presso gli uffici tecnici dei Comuni di Trecate e Cerano, il perito ha verificato ed estratto copia digitale delle pratiche più interessanti. L'elencazione degli atti verrà trascritta in apposito capitolo della perizia, mentre copia delle documentazioni estratte, molto voluminose, verrà organizzata in un allegato.

Comune di Cerano:

Pratica Edilizia n. 67/89 richiesta il 04.04.1989 da _____ per _____, per posa di paratoia regolazione acqua;
Pratica Edilizia n. 92/89 richiesta il 31.03.1988 da _____ per _____, per riparazione tratto di arginatura lungo la sponda del fiume Ticino;
Pratica Edilizia n. 42/88 richiesta il 12.03.1988 da _____ per _____, per sistemazione canale di scolo e posa canaletta irrigua;
Pratica Edilizia n. 75/87 richiesta il 15.05.1987 da _____ per _____, sostituzione canaletta prefabbricata e tubo di scarico a servizio dei bacini di allevamento in località Mulino Vecchio;
Pratica Edilizia n. 124/86 richiesta il 22.08.1986 da _____ per _____, per riparazione tratto di arginatura lungo la sponda del fiume Ticino. Questa pratica pare non rilasciata, poi ripresa con Pratica Edilizia n. 92/89;
Pratica Edilizia n. 72/86 richiesta il 28.04.1986 da _____ per _____, per formazione vaschette ad uso allevamento ittico e vasca di sedimentazione;
Pratica Edilizia n. 13/85 richiesta il 12.02.1985 da _____ per _____, per posa canaletta prefabbricata per irrigazione;
Pratica Edilizia n. 240/73 richiesta il 30.11.1973 da _____ per _____ per costruzione casa per il custode e ampliamento magazzino/deposito attrezzi agricoli (quest'ultimo fabbricato estraneo all'attuale procedura esecutiva);
Pratica Edilizia n. 59/71 richiesta il 25.03.1974 da _____ per _____ (irrilevante poiché estranea alla attuale procedura esecutiva);
Pratica Edilizia n. 96/76 richiesta il 26.03.1976 da _____ per _____ (irrilevante poiché estranea alla attuale procedura esecutiva);
Pratica Edilizia n. 129/84 richiesta il 06.10.1984 da _____ per _____, per completamento argine e posa tubazione imbocco del canale "Roggia Negra". Questa pratica pare non rilasciata poiché in contrasto con norme idrauliche e ambientali (cfr. parere 07.11.1984 Prot. 2776 Consorzio Piemontese Parco Naturale della Valle del Ticino);
Pratica Edilizia n. 25/96 richiesta il 09.02.1986 da _____ per _____ per posa tubazione interrata in cls ad uso agricolo (irrilevante poiché terreni estranei all'attuale procedura esecutiva);
Pratica Edilizia n. 01/97 richiesta il 27.02.1997 da _____ per _____ per sistemazione della sezione idraulica di fosso irriguo (irrilevante poiché terreni estranei all'attuale procedura esecutiva);
Pratica Edilizia n. 37/93 richiesta il 11.05.1993 da _____ per _____ per variante incorso d'opera alla C.E. 18/90-2 relativa alla costruzione della casa del custode;
Pratica Edilizia n. 2/92 richiesta il 29.11.1991 da _____ per _____ per variante incorso d'opera alla C.E. 105/89-7 relativa alla posa canaletta prefabbricata;
Pratica Edilizia n. 1/92 richiesta il 07.11.1991 da _____ per _____ per variante incorso d'opera alla C.E. 105/89-7 relativa alla posa canaletta prefabbricata (superata dalla Pratica Edilizia n. 2/92);
Pratica Edilizia n. 37/92 richiesta il 05.02.1992 da _____ per _____ per costruzione tettoie ricovero mezzi agricoli;
Pratica Edilizia n. 7/91 richiesta il 13.03.1991 da _____ per _____ per spostamento fosso irriguo in terra;
Pratica Edilizia n. 4/90 richiesta il 09.03.1990 da _____ per _____ per manutenzione bocchetta irrigazione (irrilevante poiché riferiti a terreni estranei alla presente procedura esecutiva);
Pratica Edilizia n. 5/90 richiesta il 09.03.1990 da _____ per _____ per posa tubazione acqua irrigua (irrilevante poiché terreni estranei all'attuale procedura esecutiva);

Pratica Edilizia n. 23/90 richiesta il 27.09.1990 da _____ per _____ per sostituzione vasconi/serbatoi per allevamento ittico;

Pratica Edilizia n. 73/90 richiesta il 04.05.1990 da _____ per _____ per posa canaletta irrigua. Questa pratica pare non rilasciata per parere contrario del Parco Ticino;

Pratica Edilizia n. 18/90 richiesta il 09.02.1990 da _____ per _____ per ristrutturazione e ampliamento casa del custode;

Pratica Edilizia n. 105/89 richiesta il 09.06.1989 da _____ per _____ per posa di canaletta prefabbricata di irrigazione;

Pratica Edilizia n. 130/80 (in sanatoria) richiesta il 05.09.1980 da _____ per _____ per manutenzione canale di carico acqua per allevamenti ittico;

Pratica Edilizia n. 117/78 per costruzione vasche di allevamento ittico;

Pratica Edilizia n. 196/72 richiesta il 30.11.1972 da _____ per _____ per costruzione canaletta di irrigazione agricola;

Pratica Edilizia n. 174/72 richiesta il 27.10.1972 da _____ per _____ per manutenzione ordinaria al fabbricato denominato _____ (irrilevante poiché immobili estranei alla presente procedura esecutiva immobiliare);

Pratica Edilizia D.I.A. Prot. 0015194 del 16.11.2007 per livellamento e sistemazione di terreno agricolo, richiesta da _____ per _____ ;

Comune di Trecate:

Pratica edilizia C/90 richiesta da _____ ;
Pratiche C. E. Numero 140/1980
Aut. 1628/1993 spostamento Roggia Molinara
Prot. n. 6354 del 12.07.1982 perforazione pozzo.

Delle difformità edilizie e urbanistiche accertate, si è già detto al precedente capitolo 10 per conformità urbanistica.

Non sono state rinvenute pratiche per abitabilità o agibilità dei vari fabbricati soggetti alla procedura esecutiva.

16. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Comune di Trecate: per il Lotto 1 (allevamento ittico e fabbricati pertinenziali) è sostanzialmente previsto l'uso agricolo e l'allevamento, le attività di agriturismo, lavorazione e vendita dei prodotti agricoli, servizi tecnologici e di residenza rurale.

Per gli edifici esistenti, accertata l'insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è comunque ammesso il recupero dei volumi con incremento "una tantum" del 20% fino a massimo 150 m³. Sul lotto gravano inoltre vincoli per linee elettriche aeree, Parco Naturale Valle Ticino, idrogeologico e area estrattiva/produttiva petrolifera.

Per il Lotto 2a (area agricola) si possono considerare le superfici fondiarie e gli indici di fabbricabilità utili alla costruzione di abitazione rurale del conduttore (anche dislocata in differente località aziendale).

Vincoli: Parco Naturale Valle Ticino, idrogeologico e aria estrattiva/produttiva petrolifera.

Per maggiori dettagli si veda il CDU rilasciato dal Comune di Trecate a luglio 2016.

Comune di Cerano: tutti i Lotti 2b, 2c, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b e 4c sono ricompresi nell'area urbanistica e Parco Naturale Valle Ticino, articolo 4.3.2. Sono inoltre soggetti ai seguenti vincoli: fascia spondale 150 metri PTR Parco Valle Ticino, fascia di rispetto corsi d'acqua e inedificabilità PAI idrogeologico classe IIIa (fascia A e B).

Le possibilità urbanistiche sono le medesime dettate dal Parco Naturale Valle Ticino (appunti CTU pagina 10); sono ammesse manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, unicamente in funzione delle esigenze di conduzione dei fondi. Per gli allevamenti esistenti non connaturati e comunque inquinanti (itticoltura), è consentito l'ampliamento "una tantum" fino a 200

m². Si confermano infine gli indici di fabbricabilità derivanti dai fondi agricoli e utili alla costruzione dell'abitazione rurale del conduttore (con vincolo di pertinenzialità).

Maggiori dettagli possono essere tratti dal CDU rilasciato dal Comune di Cerano il 19.07.2016.

Parco Naturale Valle del Ticino: il perito ha verificato, con la responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. _____, le previsioni e i vincoli urbanistici imposti dal Piano d'Area Protetta Ticino (si vedano tavole 12G e Nta del sito istituzionale del Parco).

La planimetria 10d rappresenta in sintesi le zone in cui è stato suddiviso il territorio; di nostro interesse sono le categorie C) aree di conservazione dell'agricoltura ed E) altre aree.

Nella buona sostanza è previsto il mantenimento di tutte le strutture in essere, con possibilità di manutenzione e piccoli ampliamenti per strutture funzionali all'attività.

Tutti i terreni agricoli sono inoltre portatori di minimi indici di fabbricabilità (da 0,02 a 0,001 m³/m² secondo le colture) per la costruzione di abitazioni rurali del conduttore (con vincolo di pertinenzialità).

Il vincolo più stringente riguarda la destinazione d'uso ammesse per i fabbricati, nel caso di cessazione dell'attività di allevamento ittico; è infatti prevista la possibilità (tramite convenzione pubblica) di recuperare la volumetria per strutture parascolastiche e/o associazioni senza fine di lucro.

La vocazione agricola del territorio è confermata dalla Carta della capacità d'uso dei suoli (IPLA 1979), che classifica i terreni in classe III e quelli ancora più fertili in Comune di Cerano in classe II. Questi fattori, uniti alla buona disponibilità di acque irrigue consentono una buona produzione di foraggio nell'arco di tutto l'anno.

Anche la coltivazione del mais (Cerano) consente produzioni medie di insilati e granella (circa 80/90 q.li/ha granella secca).

È vietata la costruzione di nuove opere di recinzione dei fondi.

Altri vincoli urbanistici gravanti sugli immobili: nessuno.

17. ESTRATTI DI MAPPA

Il perito ha prodotto raccolta dei vari fogli di mappa Nuovo Catasto Terreni (All. 1.3) sia in chiaro che con evidenziazione delle particelle soggette ad esecuzione, suddivise nei vari lotti in cui si è organizzata la perizia.

Ove disponibili, si sono inoltre tratte copie delle planimetrie censuarie delle varie unità immobiliari iscritte al Nuovo Catasto Urbano. È ancora il caso di segnalare che al NCEU il perito ha accertato e comunicato la presenza di difformità sostanziali.

18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il perito ritiene che gran parte della descrizione dello stato dei luoghi può essere compresa solo se adeguatamente completata con documentazione fotografica commentata (di cui agli All.ti 7).

Questa attività è stata curata sin dalla fase preliminare (si veda già la documentazione a supporto della prima richiesta di proroga) proprio per evidenziare la consistenza e le particolarità dei 10 lotti (eventualmente accorpabili in 5 lotti) in cui è stata suddivisa la perizia.

Si vedano dunque i vari allegati predisposti per ogni singolo lotto

19. VALUTAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI.

Critero di stima.

Il perito ha generalmente adottato il metodo di stima sintetico comparativo, con riferimento a borsini immobiliari ampiamente riconosciuti e che trattano periodicamente immobili simili per caratteristiche, anche in considerazione alla loro localizzazione sul territorio. Solo per una maggiore puntualità nella stima dei miglioramenti fondiari (vasche allevamento ittico, canali irrigui, ecc) si è proceduto con il metodo del costo di costruzione previa dettagliata analisi dei prezzi e adeguamento per riconduzione all'epoca, alla funzionalità e allo stato di conservazione dei beni.

Fonti di informazione.

Il perito ha individuato i valori medi dei terreni secondo le colture in essere e/o oggettivamente praticabili sui fondi, traendo i primari riferimenti dai diversi borsini immobiliari agricoli (cfr All. 6.1), correggendoli secondo la propria esperienza professionale che, in questa particolare circostanza, è stata adeguatamente confrontata anche con altri colleghi e operatori del settore agricolo, adattandoli infine al contesto e alle caratteristiche dei vari lotti in cui si è ritenuto utile suddividere l'intero compendio immobiliare. Si evidenzia che alcuni lotti potrebbero essere tra loro accorpati per omogeneità e logica, compromettendo l'appetibilità sul mercato a "piccoli investitori" e favorendo invece l'interessamento di "grandi investitori".

Per valori unitari dei fabbricati, si è invece fatto riferimento all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2015, Consulente Immobiliare e Borsino Immobiliare Novarese edizione 2016.

Sviluppo della stima.

Lotto 1, in Comune di Trecale località Molino Grande: area agricola recintata apparentemente dismessa ma in effetti condotta in locazione, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo, in prossimità della roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, accessibile da Strada vicinale di San Cassiano; compendiano il lotto alcuni fabbricati pertinenziali d'epoca, civili e accessori all'attività. Si segnalano servitù evidenti per elettrodotta, passaggio e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Trecale al foglio 31 mappali 96 e 99, della superficie complessiva di 15.170 m².

Superficie fondiaria originaria dei mappali 96 (3.575 m ²) e 99 (11.575 m ²), complessivi 15.170 m ² al valore medio di 2,00 €/m ² ,	30.340,00 €
Si considerano miglioramenti fondiari per soli "vasconi" in calcestruzzo (si vedano schema rilievo e analisi prezzi) 11.000 m ² al valore medio di 55,00 €/m ² ,	605.000,00 €
bocca di presa dalla Roggia Molinara, canale privato e bocca di presa ausiliaria dal Naviglio Sforzesco, a corpo	20.000,00 €
Valore dei fabbricati pertinenziali agricoli (vedi schema rilievo): pertinenza grande PT (125 m ²), P1 (100 m ²), portici (50 m ²), pertinenza piccola PT (30 m ²), P1 (30 m ²), totale 335 m ² al valore medio di 125,00 €/m ²	41.875,00 €
Valore dei fabbricati pertinenziali civili (vedi schema rilievo): locali accessori al PT (380 m ²), volumi a doppia altezza (40 m ²), totale 420 m ² al valore medio di 125,00 €/m ²	52.500,00 €
locali civili al P1 (330 m ²), al valore medio di 175,00 €/m ²	57.750,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 20%,	- 161.495,00 €
Arrotondamenti	- 970,00 €
Sommano complessivi	645.000,00 €

Lotto 2a, nei Comuni di Trecate e Cerano località Strada vicinale di San Cassiano, Strada vicinale Cimaplone e Valle Ticino: terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.
Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Trecate al foglio 31 mappali 123, 124, 133, 134, 126, 144, 145, 127, 146 e Comune di Cerano foglio 11 mappali 1, 2, 3, 6, 9, 192 e 47, della superficie complessiva di 63.790 m².

Si considera il 60% come area di "bosco misto" (38.290 m ²) al valore medio di 0,95 €/m ² ,	36.375,00 €
ulteriore 20% come area di "seminativo" (12.750 m ²) al valore medio di 1,10 €/m ² ,	14.025,00 €
e infine il 20% come area di "ripi e incolti sterili" (12.750 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	8.900,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 8.895,00 €
Arrotondamenti	- 405,00 €
Sommano complessivi	50.000,00 €

Lotto 2b, in Comune di Cerano località Strada vicinale di Cimaplone e Valle Ticino: terreni agricoli in prossimità del Naviglio Sforzesco, Sorgente tre fontane e ramo canale dell'Amsana, incolti parzialmente boscati e invasi dalle acque.

Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 11 mappali 29, 22, 23, 24, 25, 36, 27, 33, 34, 69, 70, 75, foglio 14 mappale 102, foglio 12 mappali 22, 24, 25, 28 e 29, della superficie complessiva di 95.290 m².

Si considera il 20% come area di "bosco misto" (19.000 m ²) al valore medio di 0,95 €/m ² ,	18.050,00 €
ulteriore 20% come area di "bosco specializzato" (19.000 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	23.750,00 €
e infine il 60% come area di "ripi e incolti sterili" (57.290 m ²) al valore medio di 0,25 €/m ² ,	14.322,50 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 8.418,37 €
Arrotondamenti	- 204,13 €
Sommano complessivi	47.500,00 €

Lotto 2c, in Comune di Cerano località Strada comunale Molino Vecchio, Strada vicinale di Cimaplone e Valle Ticino: terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Langosco, parzialmente boscati.

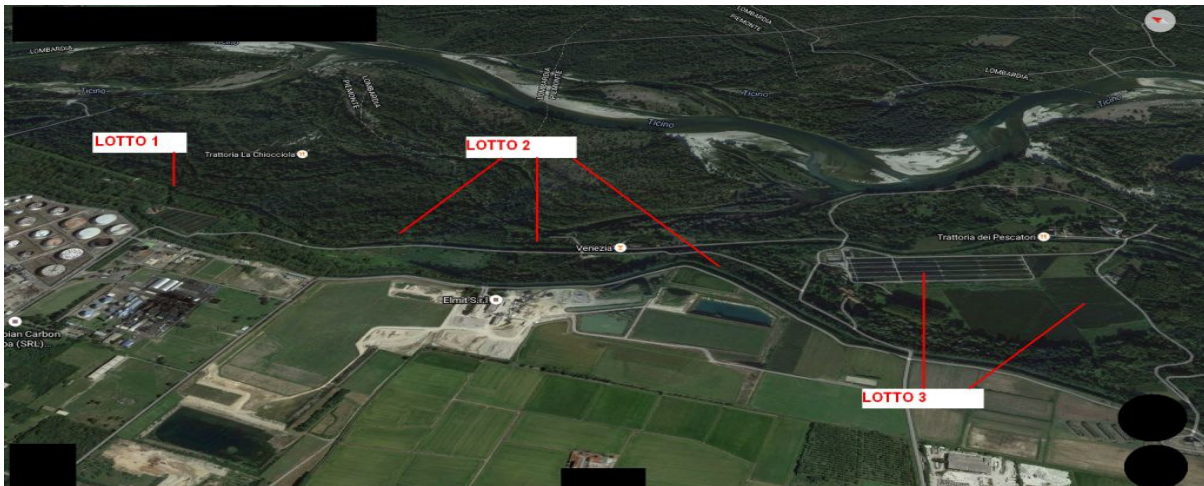
Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 11 mappali 84, 85, 87, 88, 89, 169, 92, 95, 94, 93, 90, 170, 91, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 193, 102, della superficie complessiva di 29.875 m².



Si considera il 25% come area di "bosco specializzato" (7.500 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	9.375,00 €
ulteriore 50% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (14.875 m ²) al valore medio di 1,50 €/m ² ,	22.312,50 €
e infine il 25% come area di "ripi e incolti sterili" (7.500 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	5.250,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 5.540,60 €
Arrotondamenti	- 396,90 €
Sommano complessivi	31.000,00 €



I Lotti 2a, 2b e 2c potrebbero essere accorpati in unico lotto per omogeneità e logica, compromettendo l'appetibilità sul mercato a "piccoli investitori" e favorendo invece l'interessamento di "grandi investitori".

Il valore complessivo sarà pari alla somma dei tre parziali (50.000,00+47.500,00+31.000,00), dunque 128.500,00 €

Lotto 3a, in Comune di Cerano località Strada comunale Molino Vecchio, Strada comunale Bagno: area agricola recintata e attualmente condotta dalla _____, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo;
comprendiano il lotto un fabbricato residenziale (alloggio del custode) e alcuni altri fabbricati accessori all'attività.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 11 mappali 201, 111, 183, 244, 246, 245, 273, 276, 195 e foglio 15 mappali 27, 28, 29, 30, 42, 43, 211 e 148 della superficie complessiva di 135.248 m².

Superficie fondiaria originaria dei mappali 244 (5.545 m²), 246 (830 m²), 245 (93.420 m²), 29 (4.290 m²) e 42 (9.380 m²), quindi complessivi 113.465 m² al valore medio di 2,50 €/m², 283.660,00 €

Restante superficie fondiaria del lotto, 21.783 m² al valore medio di 1,00 €/m² 21.780,00 €

Si considerano miglioramenti fondiari per:

fabbricati pertinenziali agricoli in capannone d'epoca (vedi schema rilievo):

capannone principale, con vaschette di prima fase allevamento, depositi e servizi alla produzione, totale 415 m² al valore medio di 200,00 €/m² 83.000,00 €

tettoia pertinenziale per ricovero attrezzi (recente), 110 m² al valore medio di 200,00 €/m² 22.000,00 €

tettoie pertinenziali varie (di servizio), complessivi 90 m² al valore medio di 125,00 €/m² 11.250,00 €

vaschette esterne in calcestruzzo di seconda fase allevamento, 640 m² al valore medio di 225,00 €/m² (si vedano schema rilievo e analisi prezzi) 144.000,00 €

vaschette esterne in calcestruzzo di terza e quarta fase allevamento (ora inutilizzate), 1.200 m² + 450 m² complessivi 1.650 m² al valore medio di 175,00 €/m² (si vedano schema rilievo e analisi prezzi) 288.750,00 €

"vasconi" in calcestruzzo della quinta fase di allevamento (si vedano schema rilievo e analisi prezzi), 50.000 m² al valore medio di 70,00 €/m², 3.500.000,00 €

bacini in terra battuta, per allevamenti marginali, 7.500 m² al valore medio di 12,50 €/m² 93.750,00 €

bocca di presa dalla Roggia Molinara, canale privato e chiusa meccanizzata, a corpo 75.000,00 €

bacino di raccolta, decantazione, ri-ossigenazione e re-immissione nella Roggia Molinara, 20.000 m² al valore medio di 12,50 €/m² 250.000,00 €

Valore dei fabbricati civili di presidio (si veda schema rilievo):

locali abitabili al PT (100 m²), al valore medio di 600,00 €/m² 60.000,00 €

locali pertinenziali al P1 sottotetto (55 m²) da regolarizzare, al valore medio di 450,00 €/m² 24.750,00 €

locali pertinenziali al piano seminterrato (35 m ²), al valore medio di 300,00 €/m ²	10.500,00 €
autorimessa accessoria al piano seminterrato (45 m ²), al valore medio di 350,00 €/m ²	15.750,00 €
autorimessa in corpo staccato al piano di cortile (da regolarizzare), valore a corpo	3.000,00 €
a dedurre oneri amministrativi per sanatoria delle difformità edilizie, a corpo	-5.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 686.510,00 €
Arrotondamenti	- 240,00 €
Sommano complessivi	3.890.000,00 €

Lotto 3b, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno: a nord della strada, terreni agricoli parzialmente boscati, in prossimità della Roggia Molinara.

Si segnalano servitù evidenti per elettrodotto, passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 11 mappali 263, 264, 266, 271, 144, 188, 187, 268, 274, 275, 278, 168, 164, 165, 166, 167, 143, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 e foglio 15 mappali 26, 186, 185, 25, 24, 23, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 201, 11, 9, 183, 184, 195, 20, 196, 22 e 214 della superficie complessiva di 150.765 m².

Si precisa che sul terreno censito al foglio 15 mappale 214, parzialmente recintato, insiste un rudere di fabbricato civile in pessimo stato di conservazione.

Si considera il 30% come area di "seminativo irriguo" (45.230 m ²) al valore medio di 2,50 €/m ² ,	113.075,00 €
ulteriore 30% come area di "seminativo" (45.230 m ²) al valore medio di 1,90 €/m ² ,	85.940,00 €
ulteriore 20% come area di "bosco misto" (30.000 m ²) al valore medio di 1,10 €/m ² ,	33.000,00 €
e infine il 20% come area di "ripe e incolti sterili" (30.305 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	21.215,00 €
cassero di edificio per il tempo libero, valore a corpo (per l'opportunità di ripristino)	5.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 38.735,00 €
Arrotondamenti	- 495,00 €
Sommano complessivi	219.000,00 €

Lotto 3c, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno / Strada vicinale dei Barchi: a sud della strada, terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.

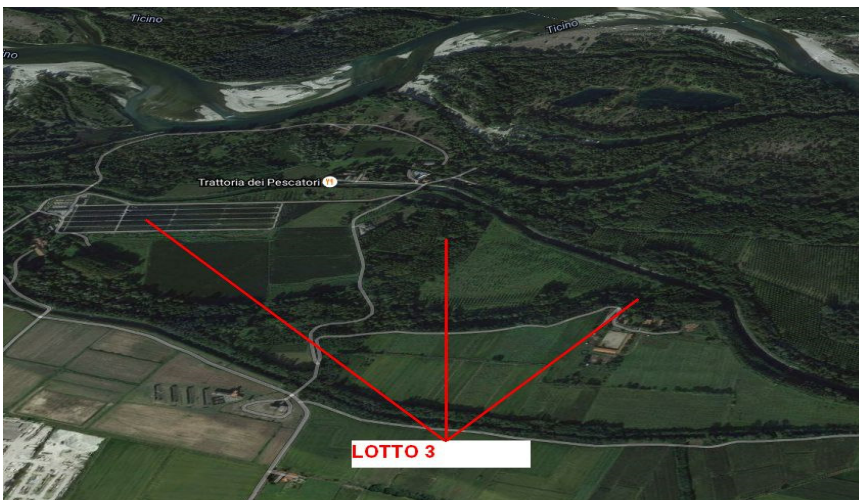
Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 15 mappali 10, 52, 203, 51, 50, 38, 204, 69, 202, 70, 49, 46, 205, 45, 44, 48, 72, 71, 75, 206, 112, 116, 113, 115, 114, 189 e foglio 19 mappale 167 della sup. totale di 79.160 m².

Si precisa che sul terreno di cui foglio 15 mappale 75 risulta ancora censita in mappa una sagoma di fabbricato a tutti gli effetti demolita (si veda opportuna dichiarazione del Comune di Cerano).

Si considera il 40% come area di "bosco specializzato" (31.600 m ²) al valore medio di 1,40 €/m ² ,	44.250,00 €
ulteriore 20% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (15.800 m ²) al valore medio di 2,00 €/m ² ,	31.600,00 €
ulteriore 30% come area di "pioppeto" (23.700 m ²) al valore medio di 1,00 €/m ² ,	23.700,00 €
e infine il 10% come area di "ripi e incolti sterili" (8.060 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	5.640,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 15.780,00 €
Arrotondamenti	- 400,00 €
Sommano complessivi	89.000,00 €



I Lotti 3B e 3C potrebbero essere accorpati in unico lotto per omogeneità e logica, compromettendo l'appetibilità sul mercato a "piccoli investitori" e favorendo invece l'interessamento di "grandi investitori".

Il valore complessivo sarà pari alla somma dei due parziali (219.000,00+89.000,00), dunque 308.000,00 €

Lotto 4a, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda: terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra e del Naviglio sforzesco, bene predisposti in piano e attrezzati con miglioramenti fondiari utili alle colture con impiego di acque irrigue. Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 37 mappali 67, 68, 116, 69, 108, 107, 106, 72, 102, 103, 71, 70, 66, 77, 78, 76, 75, 105, 73, 79, 80 e 81 della superficie complessiva di 107.940 m².

Si considera il 75% come area di "seminativo irriguo" (81.000 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	243.000,00 €
ulteriore 10% come area di "bosco specializzato" (10.800 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	13.500,00 €
ulteriore 15% come area di "ripi e incolti sterili" (16.140 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	11.300,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canale irriguo)	42.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 46.470,00 €
Arrotondamenti	- 330,00 €
Sommano complessivi	263.000,00 €

Lotto 4b, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola sino al confine con la Regione Lombardia: terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra, bene predisposti in piano e attrezzati con miglioramenti fondiari utili alle colture con impiego di acque irrigue. Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.

Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 37 mappali 82, 83, 84, 85, 86, 87, 119, 88, 89, 90, 93, 92, 91, 120, 98, 97, 96, 95, 94, 100, 99, 101 e 104 della superficie complessiva di 119.820 m².





Si considera il 90% come area di "seminativo irriguo" (108.000 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	324.000,00 €
ulteriore 10% come area di "ripi e incolti sterili" (11.820 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	8.250,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canale irriguo)	124.500,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 68.510,00 €
Arrotondamenti	- 240,00 €
Sommano complessivi	388.000,00 €

Lotto 4c, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra e della Roggia Scaricatore in piccola parte boscati e sulla maggior parte dei quali sono iniziate opere di miglioramento fondiario utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Si segnalano servitù evidenti per passaggio ai fondi interclusi e manutenzione dei canali irrigui.



Il tutto risulta censito in Comune di Cerano al foglio 32 mappale 94 e foglio 36 mappali 75, 6, 4, 65, 2, 66, 67, 92, 71, 70, 72, 73, 3, 69, 68, 74, 13, 7, 8, 85, 86, 9, 10, 11, 12, 84 e 29 della superficie complessiva di 120.030 m².

Si considera il 40% come area di "seminativo irriguo" (48.000 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	144.000,00 €
ulteriore 30% come area di "bosco specializzato" (36.000 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	45.000,00 €
ulteriore 20% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (24.000 m ²) al valore medio di 1,75 €/m ² ,	42.000,00 €
ulteriore 10% come area di "ripi e incolti sterili" (12.030 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	8.420,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canaletta irrigua)	7.200,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 36.990,00 €
Arrotondamenti	- 130,00 €
Sommano complessivi	209.500,00 €



I Lotti 4a, 4b e 4c potrebbero essere accorpati in unico lotto per omogeneità e logica, compromettendo l'appetibilità sul mercato a "piccoli investitori" e favorendo invece l'interessamento di "grandi investitori".

Il valore complessivo sarà pari alla somma dei tre parziali (263.000,00+388.000,00+209.500,00), dunque 860.500,00 €

20. RIEPILOGO ECONOMICO DELLA PERIZIA

LOTTO	TIPOLOGIA	CONSISTENZA	VALORI DI STIMA
1	Impianto per allevamento ittico intensivo con fabbricati	15.170 m2	645.000,00 €
2A	Terreni agricoli parzialmente boscati	63.790 m2	50.000,00 €
2B	Terreni agricoli parzialmente boscati	95.290 m2	47.500,00 €
2C	Terreni agricoli parzialmente boscati	29.875 m2	31.000,00 €
3A	Impianto per allevamento ittico intensivo con fabbricati	135.248 m2	3.890.000,00 €
3B	Terreni agricoli parzialmente boscati	150.765 m2	219.000,00 €
3C	Terreni agricoli parzialmente boscati	79.160 m2	89.000,00 €
4A	Terreni agricoli predisposti per colture con acque irrigue	107.940 m2	263.000,00 €
4B	Terreni agricoli predisposti per colture con acque irrigue	119.820 m2	388.000,00 €
4C	Terreni agricoli parzialmente boscati e parzialmente predisposti per colture con acque irrigue	120.030 m2	209.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA			5.832.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità.

Tenuto conto della grande consistenza del compendio immobiliare, della sua estesa distribuzione territoriale, dei miglioramenti fondiari accertati durante i sopralluoghi e delle diverse colture in atto (o comunque praticabili), l'esperto ha organizzato la perizia in dieci lotti logici.

Se nel proseguimento della procedura si ritenesse opportuno ridurre il numero dei lotti di vendita (sino a cinque), favorendo invece l'interessamento di "grandi investitori" a scapito dell'appetibilità sul mercato a "piccoli investitori", il perito ha già segnalato quali lotti potrebbero essere accorpati tra loro per omogeneità e logica.

Precisazione relativa al deprezzamento forfettario del xx%, generalmente applicato dal perito.

Nell'elaborazione della stima di ogni lotto, il perito ha adottato una voce sintetica a riduzione per "Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15-20%". È il caso di precisare meglio i diversi motivi che hanno indotto a questo correttivo forfettario, dovuto prevalentemente a: differenza tra gli oneri tributari su base stimata rispetto ai normali parametri catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio antecedente la vendita, smaltimento di coperture in lastre di cemento amianto, riparazioni urgenti alle strutture di copertura intaccate da infiltrazioni, smaltimento di beni mobili abbandonati all'interno degli immobili, servitù passive e vincoli temporali per contratti di conduzione.

Non meno importante è l'opportunità di calmierare la stima per favorire l'immediatezza della procedura, convinti che stimolare l'interesse di molteplici potenziali acquirenti potrebbe contribuire a regolare il prezzo anche al rialzo (regola di mercato).

21. Elenco della documentazione allegata alla presente perizia.

- 1.1 Ispezioni ipotecarie;
- 1.2 visure catastali;
- 1.3 estratti di mappa NCT;
- 1.4 planimetrie NCEU;
- 2.1 e 2.2 Certificati di Destinazione Urbanistica;
- 2.3 Certificato demolizione fabbricato;
- 2.4 estratto norme vincolistiche Parco Naturale del Ticino;
- 2.5 estratti dalle Pratiche Edilizie;
- 3 appunti di rilievo del perito;
- 4 comunicazioni formali del perito;
- 5 contratti (in essere e scaduti);
- 6 Borsini immobiliari di riferimento;
- 7 Documentazione fotografica (distinta per lotti);
- 8 Autorizzazione agli scarichi industriali (d'acqua);
- 9 documentazione di qualifica "Bio" di un conduttore;
- 10 perizia epurata dai dati sensibili;
- 11 descrizione sintetica;
- 12 descrizione sintetica epurata dai dati sensibili;

- 13 Scheda della liquidazione;
- 14 Spese sostenute

Maggiora, il 10 ottobre 2016

Il perito
geometra Adriano Cantamessa