

# TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

## Concordato preventivo

“ \* ”

N. Gen. Rep. 1/2020



Giudice: Dr.ssa Ada CAPPELLO  
Liquidatore Giudiziale: dr. Franco Confalonieri

## ELABORATO PERITALE LOTTO 1

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE  
*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35*  
*Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009*  
*C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156*  
*con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13*  
*telefono 0377832144*  
*cellulare:3387009009*  
*fax 0377832144*  
*e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com*

---

Giudice: Dr.ssa Ada Cappello  
Liquidatore Giudiziale: dr. Franco Confalonieri  
Perito: ing. Silvia Croce  
pag. 1

## INDICE ELABORATI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:	6
STATO DI POSSESSO	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	6
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	9
PRATICHE EDILIZIE:	12
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	30

Complesso produttivo sito in BORGOMANERO (NO)  
Via Piave n.4-6  
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
  - A. Complesso di fabbricati industriali dismessi con annessa area di pertinenza, composto da:
    - corpo principale, disposto su complessivi sette piani, in cui si svolgeva l'attività molitoria ricomprendente le adiacenti tettoie e i locali ufficio
    - in corpo distaccato il magazzino
    - appartamento disposto su due piani, adiacente al corpo principale
    - area scoperta libera pertinenziale a cortile
    - al di là di via Piave, tettoia con annessa area di pertinenza recintata



Il complesso confina con la linea ferroviaria la cui fascia di rispetto si sovrappone per circa la metà della superficie fondiaria.

Alla data del sopralluogo è presente un raccordo ferroviario diretto non funzionante.

Non è stato reperito l'atto di costituzione del diritto e la proprietà dichiara che lo stesso è decaduto.

Nell'area cortilizia sono ancora presenti le rotaie, annegate nella pavimentazione.

Si rileva, in prossimità del corpo principale la pesa a ponte ed in prossimità del magazzino, nell'angolo ad ovest, la pompa del carburante con cisterna interrata.

Il corpo principale multipiano ha struttura in cemento armato, solaio in latero-cemento con importanti forometrie legate all'attività molitoria, serramenti in

alluminio e vetrocemento. Al centro del fabbricato è installato un montacarichi. Impiantistica parzialmente rimossa.

Adiacente alla parete nord dell'immobile è stata edificata un'abitazione a due piani e avente accesso anche autonomo direttamente da via Piave n.4.

L'unità non è stata visionata internamente per motivi di sicurezza, scarso lo stato di manutenzione.

I magazzini hanno pareti in muratura e calcestruzzo, copertura in parte con struttura metallica e sovrastanti pannelli tegole altra in latero cemento con sovrastante copertura con tegole. Pavimentazione in calcestruzzo e finestrate in vetrocemento.

Una porta affaccia sull'area scoperta di via Piave mentre il portone metallico apre sull'area cortilizia.

La tettoia, al di là di via Piave, ha struttura metallica ed è chiusa in area recintata. Scarso lo stato di manutenzione.

Il PGT attuale individua l'area quale "produttivo in zona impropria", ovvero aree utilizzate da attività produttive in situazione di frammistione con aree residenziali. La destinazione produttiva è giudicata impropria e conseguentemente provvisoria.

Due i regimi normativi applicabili:

A – regime transitorio di permanenza delle attività produttive

B – trasformazione delle aree dismesse

Nel caso A - l'area e gli immobili in essa contenuti sono inattivi ed in scarso stato di manutenzione.

La permanenza/ripresa di una attività molitoria richiede consistenti interventi di manutenzione straordinaria su immobile con caratteristiche geometriche già adatte all'uso. Impiantistica e corpi accessori tutti da rinnovare perché rimossi. Non ammessa la ristrutturazione.

Nel caso B – attraverso un piano attuativo è possibile trasformare l'area da industriale a residenziale, quale destinazione principale, ma sono ammesse anche attività terziarie e commerciali.

Questo necessita un dialogo aperto con l'Amministrazione Comunale.

Impattante è però la presenza della fascia di rispetto alla linea ferroviaria, limite inedificabile, ma la superficie in esso ricompresa è computabile ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.

Il complesso si sviluppa una superficie lorda<sup>1</sup> catastale di:

---

<sup>1</sup> *Superficie determinata dalle schede catastali per difficoltà di rilievo*

**A. Edificio produttivo al lordo di locali accessori interni**

PS1	mq	930,00
PT	mq	965,00
P1	mq	930,00
P2	mq	930,00
P3	mq	930,00
P4	mq	930,00
P5	mq	300,00
P6	mq	300,00
tettoia corpo principale	mq	375,00
magazzini	mq	920,00
area a cortile	mq	3.180,00
sommano mq		<b>10.690,00</b>

**B. Abitazione adiacente edificio multipiano**

superficie principale	mq	190,00
balconi	mq	10,00
sommano mq		<b>200,00</b>

**C. tettoia con area**

tettoia	mq	157,00
area a cortile	mq	573,00
sommano mq		<b>730,00</b>
complessivamente sommano mq		<b>11.620,00</b>

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

- A. NCEU<sup>2</sup> – Foglio 18 mappale 70 sub.4, categoria D/1 rendita € 32.522,00 -  
Via Piave n.4-5 – piano<sup>3</sup>: T-1-2  
Confini a corpo: via Piave, beni mappale 65 e mappale 1514, beni al sub.2,  
beni mappale 1514
- B. NCEU<sup>4</sup> - Foglio 18 mappale 70 sub.2, categoria A/3 - classe 2 –  
consistenza vani 7,5 – superficie catastale totale mq 189 – totale escluse  
aree scoperte<sup>5</sup> mq 183 - Rendita € 522,91 - Via Piave n.4 - piano: T-1

<sup>2</sup> La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla DIVISIONE del 17/07/2014 pratica n.NO0055611 in atti dal 17/07/2014 DIVISIONE (n.16588.1/2014)

<sup>3</sup> L'immobile si sviluppa sui piani S1, T, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

<sup>4</sup> La planimetria catastale attuale è quella riconducibile all'impianto del 10/03/1965 prot. n.1559/65

<sup>5</sup> Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Confini a corpo:

beni sub.4 per tre lati, mappale 1514

- C. NCEU<sup>6</sup> – Foglio 18 mappale 1768, categoria C/7 - classe 2 – consistenza mq 157 – superficie catastale mq 214 - Rendita € 364,88 - Via Piave n.13 - piano: T

Confini a corpo:

via Piave, via Vecchia per Maggiate, mappale 640 su due lati

Identificata in Catasto Terreni come segue:

NCT – Foglio 18 mappale 70 – ente urbano – superficie mq 5160

NCT – foglio 18 mappale 1768 – ente urbano – superficie mq 730

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: C1 semicentrale, residenziale, commerciale, terziario, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale, terziario

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono Arona, Sesto Calende

Collegamenti pubblici Ferrovia, autobus

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/06/2022 i fabbricati e le aree risultavano liberi, in stato di abbandono, e nella disponibilità della proprietà

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

---

<sup>6</sup> La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 29/10/2009 pratica n.NO0270290 in atti dal 29/10/2009 COSTITUZIONE (n.2355.1/2009)

- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 4.2.1. Iscrizioni:
- 4.2.1.1 **ISCRIZIONE nn.11497/1530 del 24/07/2018**  
Iscrizione di ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \* contro \*, a firma di notaio \* in data 23/07/2018 n. rep.27570/16013, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 24/07/2018 ai nn.11497/1530  
importo ipoteca: € 2.012.500,00  
importo capitale: € 1.150.000,00  
durata: 180 mesi (15 anni)  
*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.4 e sub.2, particella 1768*
- 4.2.2. Pignoramenti: nessuno
- 4.2.3. Altre trascrizioni:
- 4.2.3.1 **TRASCRIZIONE nn.4721/3414 del 25/03/2021**  
Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo a favore di \*, a firma di Tribunale di Lodi in data 24/02/2021 al n. rep.1/2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Lodi in data 25/03/2021 ai nn.4721/3414  
*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.2 e sub.4, particella 1422 sub.30 e sub.39, particella 1768*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
- 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:  
Si richiama quanto contenuto nel verbale di assemblea e conferimento di rami d'azienda allegato all'atto a firma notaio \* del 30/04/2013 n.rep.71763/11857 trascritto all'Ufficio Provinciale di Novara il 10/05/2013 ai nn.6296/4132:  
Art.8 – Dichiarazioni relative ai beni immobili *"Ciascuna "società conferente", con riferimento agli immobili compresi nel ramo d'azienda dalla stessa conferito, ad essa catastalmente intestati, dichiara:*  
*- che i dati catastali riportati nella descrizione allegata e le planimetrie depositate in catasto, allegate alla suddetta descrizione, sono conformi allo stato di fatto di ciascuno degli immobili a cui si riferiscono; previa*

*ammonizione sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ove necessario, che la realizzazione degli immobili è avvenuta in forza di quanto descritto sotto la voce "Situazione Edilizia" della descrizione allegata, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e riportato;..."*

Il fabbricato descritti al punto A. risulta costruito in data anteriore al 01/09/1967, come risulta dalla documentazione indicata al paragrafo 7 e oggetto di interventi successivi. Le eventuali variazioni interne non sarebbero comunque impeditive alla commerciabilità del bene.

L'abitazione descritta al punto B. risulta costruita in data anteriore al 01/09/1967, come risulta dalla documentazione indicata al paragrafo 7 e oggetto di Concessione n.1393/1981 per ristrutturazione al piano terra. Per lo stato di conservazione interno, non è stato possibile visionare internamente l'immobile ma il prospetto sul cortile appare conforme al titolo edilizio. Le eventuali variazioni interne non sarebbero comunque impeditive alla commerciabilità del bene

La tettoia descritta al punto C. è conforme alla licenza di costruzione n.137/1976

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra:

NCT mappale 70 difforme: ancora rappresentati i silos, oggi demoliti  
A. - NCEU mappale 70 sub.4 difforme ancora rappresentati i silos, oggi demoliti

B. NCEU mappale 70 sub.2 difforme per l'estensione del balcone e disposizione aperture verso l'esterno. Internamente non visionata per inaccessibilità

C. NCEU mappale 1768 *conforme*

*Sanabili mediante:*

NCT: presentazione pratica PREGEO per aggiornamento della mappa catastale. La difformità non è ostativa alla vendita

NCEU: Presentazione pratica DOCFA di variazione. La difformità non è ostativa alla vendita forzata poichè le variazioni incidono negativamente sulla rendita

*Costi di regolarizzazione (stimati)*

Si stimano i costi comprensivi di spese tecniche e diritti pari a 3.000,00 €

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 L'unità abitativa NCEU fg.18 mappale 70 sub.2 è dotata di Attestato di

Prestazione Energetica<sup>7</sup> (A.P.E.) prot. n.2012 102993 0009 inviato al SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici il 26/04/2013 e valido sono al 26/04/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 04/10/2021 ad oggi

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di trasformazione di società del 04/10/2021 n. rep.31823/19341 di repertorio in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara<sup>8</sup> in data 06/10/2021 ai nn.16073/11996

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 1422 sub.30 e sub.39, particella 1768, particella 70 sub.2 e sub.4*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 30/04/2013 al 04/10/2021

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di conferimento in società del 30/04/2013 n. rep.71763/11857 di repertorio in autentica notaio \*, registrato a Milano 6 il 10/05/2013 al n.10521 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 10/05/2013 ai nn.6296/4132

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18*

---

<sup>7</sup> Richiamati il Decreto della Regione Lombardia del 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016 non è necessaria la dotazione dell'APE solo ai fini della vendita forzata di un bene.

<sup>8</sup> Sezione D ulteriori informazioni: "verbale di trasformazione di società per azioni in società a responsabilità limitata: trasformare la società dall'attuale forma di società per azioni in quella di società a responsabilità limitata con denominazione "\*\*\*", con sede nel Comune di San Giuliano Milanese (MI) ai soli fini dell'iscrizione nel registro delle imprese, e senza che il cambiamento dello stesso nell'ambito del medesimo comune comporti modifica di questo atto costitutivo, i componenti mi dichiarano che l'indirizzo attuale della società è e' posto in frazione Bettolino n. 2, capitale sociale di euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero). In conseguenza alla predetta trasformazione: si autorizza la rettifica sotto la nuova ragione sociale di qualsiasi contratto, deposito, conto, licenza, autorizzazione, nonché le corrispondenti variazioni, volture e trascrizioni presso pubblici registri, banche e pubblici uffici in genere. "

*particella 1422 sub.30 e sub.39, particella 1768, particella 70 sub.2 e sub.4*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**6.2.2 Dal 17/01/1996 (data antecedente il ventennio) al 30/04/2013**

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di trasformazione di società del 17/01/1996 n. rep. 10171 di repertorio in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 01/03/1996 ai nn.2471/1920

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.1, 2, mappale 89, 286, 90, 91, 101, 286, 940, 1017*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**6.2.3 Dal 31/10/1988 (data antecedente il ventennio) al 17/01/1996 (data antecedente il ventennio)**

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di trasformazione di società del 31/10/1988 n. rep. 55060 di repertorio in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 30/12/1988 ai nn.14697/10545

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.1, 2, mappale 286, 90, 91, 940, 101, 286, 940, 1017, 89*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**6.2.4 Dal 15/07/1987 (data antecedente il ventennio) al 31/10/1988 (data antecedente il ventennio)**

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di trasferimento di sede di società

del 15/07/1987 n. rep.50287/8993 di repertorio in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 08/08/1987 ai nn.9328/7154

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.1 graffato mappale 89 e 286, sub.2, NCT Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 286, 1017, 90, 91, 940, 101, 89*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**6.2.5 Dal 22/10/1986 (data antecedente il ventennio) al 15/07/1987 (data antecedente il ventennio)**

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di trasformazione di società del 22/10/1986 n. rep. 46701/8613 di repertorio in autentica notaio \*, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 28/11/1986 ai nn.11090/8327

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.1 graffato mappale 89 e 286, sub.2, NCT Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 286, 1017, 90, 91, 940, 101, 89*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**6.2.6 Dal 12/11/1986 (data antecedente il ventennio) al 22/10/1986 (data antecedente il ventennio)**

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto in ripetizione dell'atto già trascritto in data 26/09/1986 ai nn.87008/6590 del 12/11/1986 n. rep. 47097/8655 di repertorio in autentica notaio \*, registrato a Milano in data 14/11/1986 al n.26992 serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 28/11/1986 ai nn.11089/8326

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.1 graffato mappale 89 e 286, sub.2, NCT Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 286, 1017, 90, 91, 940, 101, 89*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

**6.2.7 Dal 02/09/1986 (data antecedente il ventennio) al 12/11/1986 (data antecedente il ventennio)**

\*

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di conferimento in società del 02/09/1986 n. rep. 46171/8533 di repertorio in autentica notaio \*, atto registrato a Milano in data 12/09/1986 al n.21884 serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 26/09/1986 ai nn.8708/6590

*Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.1 graffato mappale 89 e 286, sub.2, NCT Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 286, 1017, 90, 91, 940, 101, 89*

*Nota: Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla nota di trascrizione nn.6296/4132 del 10/05/2013 e suo allegato si individuano i titoli edilizi. L'Ufficio tecnico ha reperito e reso disponibili alcuni titoli, integrati da quanto fornito dalla proprietà:

- 7.1 Licenza n.4849 del 05/11/1968, rinnovata con licenza n.152/970 del 08/07/1970  
Non disponibile
- 7.2 Licenza di costruzione n.108/1970 del 26/06/1970  
Domanda di licenza di costruzione per costruzione di n.2 silos per grani presentata da \* il 29/04/1970 e rilasciata il 26/06/1970 al n.108/1970
- 7.3 Autorizzazione prot. n.12130 del 09/10/1970  
Domanda di autorizzazione per posa di quattro celle in metallo destinate al carico di farine alla rinfusa presentata da \* il 24/09/1970 e rilasciata il 09/10/1970 al n.prot. 12130
- 7.4 Licenza di costruzione n.242/1972 del 14/09/1972  
Domanda di licenza di costruzione per costruzione di recinzione presentata da \* il 13/06/1972 e rilasciata il 14/09/1972 al n.242/972
- 7.5 Autorizzazione prot. n.16380/UT del 28/12/1973  
Domanda di autorizzazione per posa di un silos destinato al carico di farine alla rinfusa a carattere provvisorio presentata da \* e rilasciata il 28/12/1973 al n.prot. 16380
- 7.6 Licenza di costruzione n.137/976 del 17/08/1976  
Domanda di licenza di costruzione di tettoia per parcheggio auto e posa rete metallica, delimitazione di proprietà e posa lastre di ondolux

presentata da \* il 12/04/1976 e rilasciata il 17/08/1976 al n.137/976

- 7.7 Licenza n.423/975 del 03/11/1976  
Domanda di licenza di costruzione per costruzione di basso fabbricato e pensilina presentata da \* il 15/12/1975 e rilasciata il 03/11/1976 al n.423/975
- 7.8 Variante in corso d'opera n. prot.17991 del 20/01/1977 alla Licenza n.423/975 del 03/11/1976  
Domanda di variante in corso d'opera alla licenza di costruzione n.423/75 del 03/11/1976 per spostamento servizio interno, costruzione e demolizione tramezze interne, chiusura e apertura di finestrate esterne, modifica apertura esterna e posa di vetrocemento, livellamento del pavimento con demolizione e riempimento parziale presentata da \* al prot. n.17991 del 03/12/1976 e rilasciata il 20/01/1977 al prot. n.1717991 G/cg
- 7.9 Variante in corso d'opera n. prot.16097 G/om del 22/12/1977 alla Licenza n.423/975 del 03/11/1976  
Domanda di variante in corso d'opera alla licenza di costruzione n.423/75 del 03/11/1976 per spostamento servizio interno, costruzione e demolizione tramezze interne, chiusura e apertura di finestrate esterne, modifica apertura esterna e posa di vetrocemento, livellamento del pavimento con demolizione e riempimento parziale presentata da \* al prot. n.16097 del 19/10/1977 e rilasciata il 22/12/1977 al prot. n.16097 G/om
- 7.10 Variante con autorizzazione prot.1335/17991/G/cg del 20/01/1977  
Non disponibile
- 7.11 Variante con autorizzazione prot.16097/G/om del 22/12/1977  
Non disponibile
- 7.12 Licenza n.477/976 del 19/01/1977  
Domanda di licenza di costruzione per la modifica di aperture presentata da \* il 29/11/1976 e rilasciata il 19/01/1977 al n.477/976
- 7.13 Licenza n.242/972 del 14/09/972  
Domanda di licenza di costruzione recinzione in via Piave n.4 presentata da \* il 13/06/1972 e rilasciata il 14/09/1972 al n.242/972
- 7.14 Lettera del 11/10/1979 conseguente alla richiesta del Sindaco del 25/09/1979 prot. n.15684 (domanda del 19/10/1979)  
Non disponibile
- 7.15 Autorizzazione n.409 del 13/10/1980

- Domanda di autorizzazione per sostituzione serramenti presentata da \* e rilasciata il 13/10/1980 al n.prot. 15339 – Autorizzazione n.409/80
- 7.16 Concessione n.1255 (n.17/81 del 19/01/1981) del 06/03/1981  
Domanda di concessione edilizia per la costruzione di capannone per magazzino e ripostiglio presentata da \* al n. n.17/81 del 19/01/1981 e rilasciata il 06/03/1981 al n.1255/91
- 7.17 Concessione n.1393 (n.194 del 11/05/1981) del 21/07/1981  
Domanda di concessione edilizia per la ristrutturazione di appartamento al piano terreno presentata da \* e rilasciata il 21/07/1981 prot. n.144984 - C.E. n.1393 - n.194 del 11/05/1981
- 7.18 Concessione n.1482 (n.254 del 15/06/1981) del 09/09/1981  
Domanda di concessione edilizia per la costruzione di scala a chiocciola in metallo e di comunicazione dal piano terra al seminterrato del molino presentata da \* e rilasciata il 09/09/1981 prot. n.14436 - C.E. n.1482/81 (n.254 del 15/06/1981)
- 7.19 Autorizzazione n.772 del 16/11/1982  
Domanda di autorizzazione per sostituzione serramenti esistenti con analoghi in vetri U-glass presentata da \* e rilasciata il 16/11/1982 al prot. n. 18961 – Autorizzazione n.772/82
- 7.20 Concessione edilizia n.2533 (istanza n.107/84) del 05/12/1984 e variante in corso d'opera in data 10/06/1986 prot.8075/DB/om  
Domanda di concessione edilizia per la costruzione di volume tecnico alloggiamento macchinari apparecchiature elevatore presentata da \* e rilasciata il 05/12/1984 al n.2533 – C.E. n.107/84
- 7.21 Variante in corso d'opera alla C.E. n. 2533/84 in data 10/06/1986 prot.8075/DB/om  
Domanda di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.2533 del 05/12/1984 per la costruzione di volume tecnico alloggiamento macchinari apparecchiature elevatore presentata da \* in data 23/04/1986 e rilasciata il 10/06/1986 al prot. n.7085/DB/om
- 7.22 Autorizzazione n.135 del 22/07/1985 a seguito ingiunzione del Comune (ord. N.883 prot.12478 del 17/06/1985)  
Domanda di autorizzazione per sistemazione canali di gronda e copertura presentata da \* e rilasciata il 22/07/1985 al prot. n. 135 – Autorizzazione n.135/85
- 7.23 Autorizzazione n.1075 del 06/02/1990  
Domanda di autorizzazione per sistemazione copertura con cambio di manto da tegole di eternit a pannelli coibentati di alluminio preverniciato

presentata da \* e rilasciata il 06/02/1990 al prot. n. 1075 – Autorizzazione n.1075/90

- 7.24 Autorizzazione n.1192 del 25/01/1990  
Domanda di autorizzazione per posa silos in lamierone zincato per deposito cereali presentata da \* e rilasciata il 25/10/1990 – Autorizzazione n.1192/90
- 7.25 Autorizzazione n.1264 del 25/01/1991  
Domanda di autorizzazione per spostamento silos in lamierone zincato (Autorizzazione n.1192 del 25/10/1990) presentata da \* e rilasciata il 28/01/1991 al prot. n. 733 – Autorizzazione n.1264/91
- 7.26 Autorizzazione n.1906 del 04/10/1994  
Domanda di autorizzazione per sostituzione di n.4 silos in lamierone zincato ed asportazione schermatura in lamiera zincata a confine con FF.SS. (Autorizzazione delle FF.SS. n.0106182 del 12/04/1994) presentata da \* al prot. n.16069 del 11/05/1994 e rilasciata il 04/10/1994 al prot. n. 1906 – Autorizzazione n.1906/94
- 7.27 Autorizzazione accesso carrabile prot. n.29514 del 29/06/2012  
Istanza per regolarizzazione accesso carrabile relativamente all'area con tettoia sita in via Piave ed individuata al NCEU foglio 18 mappale 1768 presentata il 29/06/2012 al prot n.29514
- 7.28 C.I.L. Pratica n.08044270968-21102013-1650  
SCIA per interventi di manutenzione straordinaria sostituzione e bonifica copertura in eternit presentata in via telematica il 26/10/2013. Protocollo assegnato n.6336 del 26/10/2013
- 7.28 S.C.I.A. pratica n.08044270968-27102014-1900  
SCIA per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione silos presentata in via telematica il 27/10/2014. Protocollo assegnato n.7335 del 27/10/2014
- 7.30 S.C.I.A. pratica n.CMPNRN67P15F205M-12032018-0934 - SUAP 1057  
SCIA per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione silos e struttura carter con silos interni in metallo presentata in via telematica il 12/03/2018

### Descrizione fabbricati di cui al punto A

Complesso di fabbricati industriali dismessi con annessa area di pertinenza, composto da:

- corpo principale, disposto su complessivi sette piani, in cui si svolgeva

l'attività molitoria ricomprendente le adiacenti tettoie e i locali ufficio

- in corpo distaccato il magazzino
- appartamento disposto su due piani, adiacente al corpo principale
- area scoperta libera pertinenziale a cortile
- al di là di via Piave, tettoia con annessa area di pertinenza recintata



Il complesso confina con la linea ferroviaria la cui fascia di rispetto si sovrappone per circa la metà della superficie fondiaria.

Alla data del sopralluogo è presente un raccordo ferroviario diretto non funzionante. Non è stato reperito l'atto di costituzione del diritto e la proprietà dichiara che lo stesso è decaduto.

Nell'area cortilizia sono ancora presenti le rotaie, annegate nella pavimentazione.

Si rileva, in prossimità del corpo principale la pesa a ponte ed in prossimità del magazzino, nell'angolo ad ovest, la pompa del carburante con cisterna interrata.

Il corpo principale multipiano ha struttura in cemento armato, solaio in latero cemento con importanti forometrie legate all'attività molitoria, serramenti in alluminio e vetrocemento. Al centro del fabbricato è installato un montacarichi. Impiantistica parzialmente rimossa.

Adiacente alla parete nord dell'immobile è stata edificata un'abitazione a due piani e avente accesso anche autonomo direttamente da via Piave n.4.

L'unità non è stata visionata internamente per motivi di sicurezza, scarso lo stato di manutenzione.

I magazzini hanno pareti in muratura e calcestruzzo, copertura in parte con struttura metallica e sovrastanti pannelli tegole altra in latero cemento con sovrastante copertura con tegole. Pavimentazione in calcestruzzo e finestre in vetrocemento. Una porta affaccia sull'area scoperta di via Piave mentre il portone metallico apre sull'area cortilizia.

La tettoia, al di là di via Piave, ha struttura metallica ed è chiusa in area recintata. Scarso lo stato di manutenzione.

Il PGT attuale individua l'area quale "produttivo in zona impropria", ovvero aree utilizzate da attività produttive in situazione di frammistione con aree residenziali. La destinazione produttiva è giudicata impropria e conseguentemente provvisoria.

Due i regimi normativi applicabili:

A – regime transitorio di permanenza delle attività produttive

B – trasformazione delle aree dismesse

Nel caso A - l'area e gli immobili in essa contenuti sono inattivi ed in scarso stato di manutenzione.

La permanenza/ripresa di una attività molitoria richiede consistenti interventi di manutenzione straordinaria su immobile con caratteristiche geometriche già adatte all'uso. Impiantistica e corpi accessori tutti da rinnovare perché rimossi. Non ammessa la ristrutturazione.

Nel caso B – attraverso un piano attuativo è possibile trasformare l'area da industriale a residenziale, quale destinazione principale, ma sono ammesse anche attività terziarie e commerciali.

Questo necessita un dialogo aperto con l'Amministrazione Comunale.

Impattante è però la presenza della fascia di rispetto alla linea ferroviaria, limite inedificabile, ma la superficie in esso ricompresa è computabile ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.

Il complesso si sviluppa una superficie lorda<sup>9</sup> catastale di:

<b>A. Edificio produttivo al lordo di locali accessori interni</b>		
PS1	mq	930,00
PT	mq	965,00
P1	mq	930,00
P2	mq	930,00
P3	mq	930,00
P4	mq	930,00
P5	mq	300,00
P6	mq	300,00
tettoia corpo principale	mq	375,00
magazzini	mq	920,00
area a cortile	mq	3.180,00
<b>sommano mq</b>		<b>10.690,00</b>

---

<sup>9</sup> Superficie determinata dalle schede catastali per difficoltà di rilievo

<b>B. Abitazione adiacente edificio multipiano</b>		
superficie principale	mq	190,00
balconi	mq	10,00
		<hr/>
sommano mq		<b>200,00</b>
<b>C. tettoia con area</b>		
tettoia	mq	157,00
area a cortile	mq	573,00
		<hr/>
sommano mq		<b>730,00</b>
<hr/>		
complessivamente sommano mq		<b>11.620,00</b>

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

\*

Descrizione:

- A. NCEU – Foglio 18 mappale 70 sub.4, categoria D/1 rendita € 32.522,00 - Via Piave n.4-5 – piano<sup>10</sup>: T-1-2  
Confini a corpo: via Piave, beni mappale 65 e mappale 1514, beni al sub.2, beni mappale 1514
- B. NCEU - Foglio 18 mappale 70 sub.2, categoria A/3 - classe 2 – consistenza vani 7,5 – superficie catastale totale mq 189 – totale escluse aree scoperte mq 183 - Rendita € 522,91 - Via Piave n.4 - piano: T-1  
Confini a corpo:  
beni sub.4 per tre lati, mappale 1514
- C. NCEU – Foglio 18 mappale 1768, categoria C/7 - classe 2 – consistenza mq 157 – superficie catastale mq 214 - Rendita € 364,88 - Via Piave n.13 - piano: T  
Confini a corpo:  
via Piave, via Vecchia per Maggiate, mappale 640 su due lati

Identificata in Catasto Terreni come segue:

NCT – Foglio 18 mappale 70 – ente urbano – superficie mq 5160

NCT – foglio 18 mappale 1768 – ente urbano – superficie mq 730

## SUPERFICI

Fabbricati di cui al punto A

---

<sup>10</sup> L'immobile si sviluppa sui piani S1, T, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Destinazione	Parametro (da scheda catastale)	Valore reale/potenz iale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
PS1	SLP	930,00	1,00	930,00
PT	SLP	965,00	1,00	965,00
P1	SLP	930,00	1,00	930,00
P2	SLP	930,00	1,00	930,00
P3	SLP	930,00	1,00	930,00
P4	SLP	930,00	1,00	930,00
P5	SLP	300,00	1,00	300,00
P6	SLP	300,00	1,00	300,00
tettoia corpo principale	SLP	375,00	0,10	37,50
magazzini (in corpo isolato)	SLP	920,00	0,50	460,00
area a cortile	SLP	3.180,00	0,10	318,00
<b>sommano mq</b>				<b>7030,50</b>

Caratteristiche descrittive:	EDIFICIO PER ATTIVITA' MOLITORIA
<i>Struttura portante:</i>	cemento armato e murature
<i>Tamponature:</i>	materiale: muratura
<i>Solai</i>	tipologia: latero cemento, presenti importanti forometrie legate alle necessità dell'attività molitoria
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: lastre metalliche
<i>Scale</i>	Vano scala in posizione centrale in c.a., con montacarichi centrale installato
Impianti:	parzialmente rimossi
<i>CONDIZIONI GENERALI</i>	Edificio in stato di abbandono,
Caratteristiche descrittive:	MAGAZZINI
<i>Struttura portante:</i>	cemento armato e murature
<i>Tamponature:</i>	materiale: muratura
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: tegole tipo marsigliese, lastre in alluminio con struttura portante in metallo
<i>CONDIZIONI GENERALI</i>	Edificio in stato di abbandono

### Fabbricato di cui al punto B

Destinazione	Parametro (da scheda catastale)	Valore reale/potenz iale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
superficie principale	SLP	190,00	1,00	190,00
balconi	SLP	10,00	0,10	1,00
<b>sommano mq</b>				<b>191,00</b>

Caratteristiche descrittive: ABITAZIONE  
*Struttura portante:* cemento armato e murature  
*Tamponature:* materiale: muratura  
*Solai* tipologia: latero cemento  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterizio  
Impianti: da verificare  
*CONDIZIONI GENERALI* Edificio in stato di abbandono

### Fabbricato di cui al punto C

Destinazione	Parametro (da scheda catastale)	Valore reale/poten- ziale	Coeff. Raggiuglio	Valore equivalente
tettoia	SLP	157,00	1,00	157,00
area a cortile	SLP	573,00	0,10	57,30
<b>sommano mq</b>				<b>214,30</b>

Caratteristiche descrittive: TETTOIA PER RICOVERO AUTO  
*Struttura portante:* metallo  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: onduline  
*CONDIZIONI GENERALI* Edificio in stato di abbandono

DESTINAZIONE URBANISTICA (informazioni acquisite da Geoportale)

Foglio 18 mappale 70 e mappale 1768 nel vigente PGT – Variante Parziale 5



Art.24 – Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria  
*L'area normativa comprende aree utilizzate da attività produttive in situazioni di frammistione con aree residenziali. La destinazione è giudicata impropria e conseguentemente impropria*

Art.33 – Area normativa Mobilità: viabilità e fasce di rispetto

Art.34 – Area normativa Impianti ferroviari e relative fasce di rispetto

 art. 24 produttivo in zona impropria

 art. 34 impianti ferroviari

----- art.34 - fascia di rispetto ferroviaria

Comune:  Foglio:  Numero:

Puoi aggiungere le particelle digitandole oppure cliccandole sulla cartografia.

Elenco particelle da interrogare

	Foglio - Numero	Sup. catastale mq.
  	18 - 70	5.160
  	18 - 1768	730

Risultato interrogazione urbanistica

	Foglio - Numero	Descrizione	%
 	18 - 70	<b>Variante Parziale 5 - Destinazioni urbanistiche</b> PROD_I - area normativa produttivo in zona impropria - <a href="#">Art.24</a>	94,6
 	18 - 70	<b>Variante Parziale 5 - Destinazioni urbanistiche</b> STR - area normativa mobilità: viabilità e fasce di rispetto - <a href="#">Art.33</a>	5,4
 	18 - 70	<b>Variante Parziale 5 - Vincoli</b> Fascia ferrovia - fasce di rispetto - fasce di rispetto ferroviarie linea Novara - Domodossola - <a href="#">Art.34</a>	40,7
 	18 - 70	<b>Variante Parziale 5 - Tipi di intervento</b> p - Destinazioni: parcheggi pubblici e/o di uso pubblico	1,6
 	18 - 70	<b>Variante Parziale 5 - Classi</b> I - Classe I - <a href="#">Geo.</a>	100,0
 	18 - 1768	<b>Variante Parziale 5 - Destinazioni urbanistiche</b> PROD_I - area normativa produttivo in zona impropria - <a href="#">Art.24</a>	100,0
 	18 - 1768	<b>Variante Parziale 5 - Classi</b> I - Classe I - <a href="#">Geo.</a>	100,0

*Art. 24 – Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria.*

*1. Definizione*

*L'area normativa comprende aree utilizzate da attività produttive in situazione di frammistione con aree residenziali. La destinazione produttiva è giudicata impropria e conseguentemente provvisoria.*

*2. Obiettivi*

*Obiettivi del Piano sono:*

*– Miglioramento delle condizioni di compatibilità tra attività insediate, sistema ambientale, residenza e le attività contermini;*

*– Valutazione della salubrità dei suoli preventiva agli interventi urbanistici;*

*Gli obiettivi si perseguono con il trasferimento delle attività insediate ed il parallelo miglioramento delle relazioni dei luoghi con il Sistema ambientale e le attività contermini.*

*recinzioni*

*Nelle aree individuate quali "Regime transitorio di permanenza delle attività produttive" di cui al successivo comma 3, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A. sulle recinzioni esistenti.*

*Nelle aree individuate quali " Trasformazione delle aree dismesse " di cui al successivo comma 3, è consentita la realizzazione di recinzioni a giorno con eventuale cordolo con altezza massima di 50 cm., con le caratteristiche riportate dall'articolo "16 - Norme generali per le Aree normative destinate all'attività residenziale" delle N.T.A.*

*3. Fasi attuative*

*Per l'area normativa sono individuati due diversi e alternativi regimi normativi:*

*A. "Regime transitorio di permanenza delle attività produttive"*

*B. "Trasformazione delle aree dismesse".*

*La trasformazione da un regime normativo all'altro è subordinata alle prescrizioni dell'articolo "11 – Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati" delle N.T.A. ed all'approvazione di un piano attuativo.*

*A. Regime transitorio di permanenza delle attività produttive*

*A.1 Indirizzi di intervento territoriali*

*L'indirizzo per il regime normativo transitorio di permanenza delle attività produttive è Riqualficazione.*

*Regole per il regime sono riportate nell'articolo "17 – Norme generali per le Aree normative attività produttive, turistico/ricettive, direzionali, ricreative" delle N.T.A..*

*A.2 Destinazioni d'uso*

*Le aree comprese nell'area normativa sono provvisoriamente destinate alle attività produttive, secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso" delle N.T.A.*

### *A.3 Interventi sugli edifici esistenti*

*Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:*

*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, demolizione, ampliamento per adeguamento funzionale come sotto specificato. Per le attività individuate in cartografia di Piano con apposita simbologia, che attengono ad attività produttive che hanno manifestato necessità di ampliamenti connessi al miglioramento del ciclo produttivo in sede di variante parziale n.4, fino al permanere delle aziende attualmente insediate sono ammessi altresì gli interventi di cui al comma 6 dell'art.23 relativo alle attività produttive consolidate. La cessazione o la rilocalizzazione dell'azienda in essere, produce la decadenza dell'applicazione della presente norma derogativa.*

*Per quest'ultima fattispecie, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi andrà prodotta idonea documentazione atta ad attestare: che gli interventi modificativi dell'assetto produttivo dell'azienda non andranno a modificare le condizioni ambientali dell'intorno, con particolare riguardo alle tematiche connesse alla commistione dell'attività in argomento con il contesto residenziale all'interno del quale l'azienda è collocata.*

### *A.4 Adeguamento funzionale*

*È ammesso un intervento di adeguamento, esclusivamente per mantenere o raggiungere i limiti di sicurezza imposti dalla legislazione per i luoghi di lavoro e per motivi di igiene ambientale, con un incremento massimo del 5% della SUL insediata fino ad un massimo di 50 mq.*

*L'intervento è operabile una sola volta dalla approvazione del P.R.G.C.*

*Gli interventi di adeguamento devono produrre i posti auto privati pertinenziali relativi all'intervento.*

### *A.5 Modalità di attuazione*

*Il regime transitorio si attua con titoli abilitativi singoli.*

*Ogni intervento cede gratuitamente le aree per l'adeguamento della viabilità in proprietà.*

*Su giudizio dell'Amministrazione comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione o asservimento di aree per servizi con esplicito richiamo a quanto indicato all'art. 7.*

*...omissis...*

### *B. Regime "trasformazione delle aree dismesse"*

*Mediante piano attuativo è possibile promuovere interventi di riqualificazione con trasformazione d'uso, fatti salvi i casi in cui gli ambiti ricadano in Classi III di idoneità del PAI, per i quali dovrà essere ripristinato lo stato naturale dei luoghi.*

*Per le aree oggetto di cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale dovrà essere preliminarmente redatta una valutazione di qualità ambientale (vedasi precedente art. 11).*

### *B.1 Indirizzi di intervento territoriali*

*L'indirizzo per il regime normativo "Trasformazione delle aree dismesse" è Trasformazione. Regole per il regime sono riportate nell'articolo "21 – Norme generali per le Aree normative residenza consolidata" delle N.T.A.*

#### *B.2 Destinazioni d'uso*

*La destinazione principale è Residenza.*

*Sono ammesse le attività per la ristorazione e pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di vicinato, le attività ricreative le attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste), le attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc...), attività d'ufficio e direzionali, studi professionali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi purchè sia garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffic ed emissioni) nei confronti dell'intorno fino al 20% della SUL.*

*Per gli ambiti affacciati su Addensamenti commerciali la destinazione Attività commerciali può riguardare l'intero edificio o percentuali superiori al 20% della SUL complessiva.*

#### *B.3 Parametri urbanistici ed edilizi*

*Capacità edificatoria: La quantità insediabile è data da un UT di 0,4 mq. SUL/mq. ST.*

*È inoltre possibile, ricostruire e/o ristrutturare la SUL regolarmente assentita fino a raggiungere un UT massimo di 0,5 mq. SUL/mq. ST.*

#### *Altezza massima*

*Sistema territoriale della collina ed i fogli catastali n. 3-4-7-11-19-20-22-25-26-27-29-30 in sistema territoriale della piana:*

*2 piani fuori terra altezza massima 7 metri;*

*Sistema territoriale della piana restante territorio comunale:*

*3 piani fuori terra altezza massima 10 metri;*

*Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;*

*Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds): minimo 5 metri;*

*Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri;*

*Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 metri.*

*È ammessa la costruzione sul confine del lotto in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate nel caso di fabbricati con analoga destinazione o edificazione contestuale con progetto unitario nel caso di fabbricati con analoga destinazione*

#### *B.4 Dotazioni territoriali*

*Gli interventi debbono cedere gratuitamente tutte le aree per le urbanizzazioni e per l'adeguamento della viabilità in proprietà.*

*Le aree da cedere per servizi sono almeno pari al fabbisogno, computato separatamente per gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali (cfr. articolo 21 LUR).*

*È ammessa la presenza di aree a servizi private asservite all'uso pubblico da valutare in sede*

*attuativa.*

*Su giudizio dell'Amministrazione comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione o asservimento di aree per servizi con esplicito richiamo a quanto indicato all'art. 7.*

#### *B.5 Fabbricati accessori alle attività*

*I fabbricati accessori alla residenza devono, preferibilmente, essere ricavati al piano terreno degli edifici.*

*In caso di realizzazione in manufatti autonomi i fabbricati accessori dovranno essere:*

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.*
- fuori terra con altezza massima esterna all'estradosso della copertura di 2,95 metri e l'altezza all'intradosso dovrà essere inferiore a 2,70 metri di media, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma "parametri urbanistici ed edilizi".*

*I manufatti con le caratteristiche di cui sopra, possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine del lotto*

*Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente comma B.3 posti d'auto coperti limitatamente a mq. 15 per ogni unità immobiliare.*

#### *B.6 Parcheggi e verde privato*

*In ogni intervento di demolizione, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edificio esistente e nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi di parcheggi privati nella misura stabilita dalla legislazione vigente.*

*In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.*

#### *4. Vincoli sovra ordinati*

*vincolo paesaggistico*

*Per interventi su aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i., dovranno essere preliminarmente, se del caso, acquisite le opportune autorizzazioni nel rispetto della normativa medesima.*

*beni culturali*

*Per qualsiasi tipo di intervento su immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/7/2002 n. 137" e s. m. ed i. dovrà essere preliminarmente acquisito l'idoneo parere nel rispetto dalla predetta normativa.*

*vincolo idrogeologico*

*Per interventi su aree assoggettate al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 e L.R. 45/89, dovrà essere richiesta ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i. l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale - sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti.*

*Art. 33 – Area normativa Mobilità: viabilità e fasce di rispetto.*

*1. Definizione*

*L'area normativa comprende la viabilità e le infrastrutture per la mobilità principale esistenti e di progetto e le relative fasce di rispetto indicate nelle Tavole Planimetria delle regole in scala 1:2000, nonché nella Tav. P.6 "Viabilità".*

*Per le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali, qualora non individuati in cartografia di Piano, si applica la normativa prevista all'articolo 27 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. e dal D.Lgs n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.*

*2. Obiettivi*

*Obiettivi del Piano sono:*

- Realizzazione del sistema principale di circolazione esterna;*
- Miglioramento degli scambi tra rete viaria principale e rete locale;*

*La realizzazione del sistema principale di circolazione è propedeutica agli interventi di riqualificazione degli assi, entro i centri abitati, con lussi diminuiti.*

*3. Prescrizioni generali*

*Le carreggiate della nuova viabilità urbana, extraurbana e/o interna alle aree di nuovo impianto*

*(residenziali, a servizi pubblici, turistico-ricettivi, produttivi o commerciali) dovranno essere adeguate alle caratteristiche dimensionali definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5/11/2001 e s.m. ed i.*

*Le tavole di Piano Planimetrie delle regole e nella Tav. P.6 "Viabilità" indicano:*

- le aree per la viabilità;*
- i percorsi ciclopeditoni di maggiore interesse territoriale;*
- la viabilità minore di progetto;*
- la fascia di rispetto a tutela della viabilità principale esistenti e di progetto.*

*Le aree per la viabilità comprendono gli spazi da dedicare alla circolazione veicolare.*

*In sede di progettazione tali aree possono subire, per motivate esigenze, lievi modificazioni finalizzate agli obiettivi dell'infrastruttura. Tali modificazioni non costituiscono variante al P.R.G.C.*

*I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione.*

*Le opere di urbanizzazione dovranno essere concordate con gli Uffici competenti in maniera preliminare, tenendo conto dei fabbisogni documentati.*

*Per quanto riguarda le recinzioni:*

- se localizzate lungo il limite delle fasce di rispetto, devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle singole aree normative;*
- se localizzate all'interno delle fasce di rispetto, lungo strade esistenti, devono essere posizionate ad almeno 1,50 mt dalla strada esistente, devono essere costituite da cordolo avente altezza massima 0,20 mt di e soprastante*

*cancellata a giorno/rete metallica con altezza massima 1,30 mt o rete metallica e pali infissi nel terreno avente altezza massima 1,50 mt, e devono essere realizzate a titolo precario con un atto nella quale il proprietario si impegna alla completa rimozione a propria cura e spese entro 30 giorni dalla semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale;*

- *se localizzate all'interno delle fasce di rispetto, lungo strade non esistenti ma previste nel P.R.G.C., devono essere costituite da cordolo avente altezza massima 0,20 mt di e soprastante cancellata a giorno/rete metallica con altezza massima 1,30 mt o rete metallica e pali infissi nel terreno avente altezza massima 1,50 mt, e devono essere realizzate a titolo precario con un atto nella quale il proprietario si impegna alla completa rimozione a propria cura e spese entro 30 giorni dalla semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.*

*La formazione di qualsiasi tipologia di recinzione, è consentita previo parere degli organi competenti secondo le prescrizioni previste per l'AN di riferimento.*

#### *4. Fascia di rispetto*

*Il "Regolamento del nuovo Codice della Strada" approvato con D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i. stabilisce le fasce di rispetto minime da rispettare in funzione della classificazione delle strade e del perimetro del centro abitato.*

*All'interno del centro abitato l'arretramento minimo per l'edificazione è pari a mt. 5,00. All'esterno del centro abitato per le tipologie di strada:*

- *"A – Autostrada" le relative fasce di rispetto minime, così come individuate nella Tav. P.6 "Viabilità", sono pari a mt. 60,00;*
- *"C – Strada Extraurbane secondarie: strada ad un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine" le relative fasce di rispetto minime, così come individuate nella Tav. P.6 "Viabilità", sono pari a mt. 30,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili; ad eccezione per l'ambito ricadente nel P.I.P.–Piano per gli Insediamenti Produttivi- ubicato in Località Cascina Beatrice ove le fasce di rispetto sono pari a mt. 30,00 per le zone non edificabili e mt. 20,00 per le zone edificabili o trasformabili.*
- *"F – Strada Extraurbane locale" nelle quali ricadono tutte le rimanenti strade presenti nel territorio comunale esterne al centro abitato, le relative fasce di rispetto (alcune delle quali a titolo esemplificativo cartografate) sono pari a mt. 20,00 per le zone non edificabili e mt. 10,00 per le zone edificabili o trasformabili.*

*Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale.*

*All'interno della fascia di rispetto sono ammesse le stazioni di servizio, e le attrezzature connesse alla mobilità quali le pensiline per la fermata degli autobus, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e di uso pubblico, nonché gli interventi ammessi dall'articolo 27 e dall'articolo 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., ed infine impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le*

*attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.*

*Nelle fasce di rispetto delle strade sono ammessi anche la realizzazione di corsie di servizio e attrezzature stradali.*

*Il progetto preliminare dell'infrastruttura precisa gli assetti per le aree della fascia di rispetto non occupati dalla viabilità.*

*Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione dei nastri stradali possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.*

#### *5. Edifici esistenti*

*Sugli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti regolarmente assentiti di proprietà privata nelle*

*fasce di rispetto stradale, sono ammessi i seguenti interventi come descritti all'articolo "6 – Tipi di intervento" delle N.T.A.:*

*manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e demolizione ed aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.*

#### *6. Distributori carburante*

*All'interno delle fasce di rispetto stradali possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio nel rispetto della specifica normativa vigente in materia e precisamente : D.Lgs. 11/02/1998 n. 32, D.Lgs. 08/09/1999 n. 346, D.G.R. 01/03/2000 n. 46-29536, D.G.R. 31/01/2000 n. 48-29266, L.R. n. 14 del 31/05/2004, D.G.R. 07/07/2008 n. 35-9132, D.G.R. 16/11/2009 n. 46-12577e D.G.R. 06/06/2011 n. 21-2138.*

*Ogni impianto può realizzare edifici per un massimo di 300 mq. SUL per attività connesse, officine di lavaggio o riparazione. Attività commerciali e pubblici esercizi non possono superare la quota del 30% della SUL totale.*

*Ogni intervento di edificazione e di adeguamento degli edifici esistenti è subordinato a convenzione.*

#### *7. Modalità di attuazione*

*Gli interventi infrastrutturali si attuano con progetti comprendenti anche più stralci attuativi, per definire l'assetto dell'insieme dell'infrastruttura e le connessioni e gli elementi di continuità con le aree circostanti.*

*Art. 34 – Area normativa Impianti ferroviari e relative fasce di rispetto.*

#### *1. Definizione*

*L'Area Normativa comprende le aree per le infrastrutture ferroviarie esistenti confermate e di progetto, secondo le indicazioni della Planimetria delle regole e nelle Tavole dei vincoli sovraordinati.*

#### *2. Obiettivi*

*Obiettivo generale del Piano è garantire le aree per il funzionamento del servizio ferroviario.*

*3. Prescrizioni generali*

*L'intervento nelle aree ferroviarie è riservato alle società competenti.*

*4. Vincoli e tutele*

*Lungo la tratta Novara/Domodossola individuata dall'articolo 5.8 del PTP quale "tracciato ferroviario con prevenzione d'incremento del traffico merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT) non sono ammesse deroghe alla fascia di rispetto minima di 30 mt. a partire dalla rotaia più esterna in caso di costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.*

*La fascia di rispetto individuata nelle Tav. A.5 "Vincoli Sovraordinati" (ambito nord: A.5.1 e ambito sud: A.5.2) indicano le aree interessate da inedificabilità per la vicinanza all'infrastruttura; tali aree possono essere interessate da opere di sistemazione ambientale o usi di supporto compatibili.*

*5. Fasce di rispetto*

*Nelle fasce di rispetto delle ferrovie previste nei Piani Regolatori, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Le nuove edificazioni di iniziativa privata e pubblica, fatta eccezione per Ferrovie dello Stato devono rispettare il limite di in edificabilità secondo il D.P.R. 753/80, articolo 49 dal limite della zona di occupazione dalla rotaia più vicina corrispondente ad una distanza di m. 30 da misurarsi in proiezione orizzontale, fatta salva la facoltà di autorizzare da parte delle FF.SS. di ridurre tale distanza secondo i disposti di cui al sopra citato D.P.R. 753/80.*

*Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti possono essere computate, ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.*

**CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA  
PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

*Nel territorio comunale sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:*

*Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988.*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 21/06/2022.

La valutazione è stata effettuata alla data del 25/10/2022 con stima al valore di trasformazione.

Per quanto noto la scrivente ritiene non più appetibile l'attuale destinazione molitoria dell'edificio. Si ritiene assai difficile reperire un acquirente che subentri oggi all'attività, posto che la parte impiantistica e di stoccaggio esterna è stata già rimossa ed è rimasto il solo scheletro dell'immobile.

Il PGT individua l'area "produttivo in zona impropria", indice della volontà di una futura trasformazione dell'utilizzo dell'area.

La valorizzazione della proprietà è dunque vincolata ad uno studio particolareggiato, una ricerca locale che individui la vera richiesta del mercato immobiliare locale, predisponendo un piano attuativo.

Dall'accesso agli atti non risulta protocollata alcuna richiesta o trattativa in corso, a meno delle informazioni verbali acquisite da altro tecnico indicato dalla proprietà.

Ai soli fini della stima la scrivente può solo ipotizzare, sommariamente e per quanto possibile, una trasformazione dell'area in uso residenziale e commerciale/terziario con recupero dell'edificio esistente limitatamente ai primi tre piani fuori terra e dell'interrato per formazione di box e locali accessori. Si considera ricompresa l'abitazione esistente.

Gli spazi scoperti, in fascia di rispetto ferroviario, potranno essere recuperati per parcheggi a servizio del commerciale e/o posti auto scoperto.

Non stimati, per la difficoltà della determinazione, i costi di bonifica.

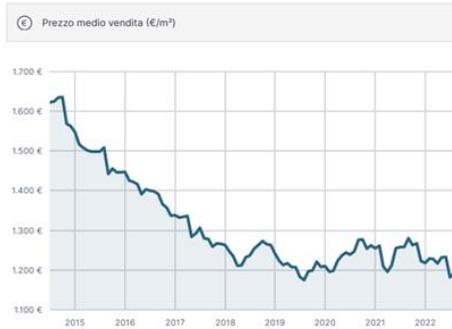
L'area esterna ceduta alle proprietà limitrofe per diverso intervento realizzato con altro progetto attuativo.

### 8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Borgomanero,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara,
- Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero;
- Osservatori del mercato di:
  - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet *www.immobiliare.it*;
  - Valori di compravendita per immobili di simili caratteristiche da piattaforme quali *www.stimatrixcity.it*, *www.comparabilitalia.it*
  - Prezzi Tipologie Edilizia a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, Edizioni DEI, Tipografia del Genio Civile - 2019

8.3 Valutazione corpi  
A. Complesso industriale per attività molitoria

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**



Data sopralluogo	21/06/2022
Data valutazione	30/11/2022
Data stima	30/11/2022

Andamento dei prezzi medi residenziale Borgomanero

RICAVI STIMATI				
Descrizione	Valore unitario	superficie		Ricavo complessivo
Appartamenti	€ 1.500,00	€ 2.790,00	mq	€ 4.185.000,00
negozi/uffici	€ 1.200,00	€ 930,00	mq	€ 1.116.000,00
box	€ 15.000,00	€ 1,00	mq	€ 450.000,00
posti auto	€ 5.000,00	€ 1,00	mq	€ 150.000,00
<b>TOTALE RICAVI</b>		<b>3722,00</b>		<b>€ 5.901.000,00</b>
COSTI DI REALIZZAZIONE				
Descrizione Costo di costruzione	Valore unitario Euro	Quantità		Costo complessivo Euro
costo appartamenti+box	850,00	3.015,00	mq	€ 2.562.750,00
costo uffici/negozi	650,00	930,00	mq	€ 604.500,00
area scoperta	30,00	4.000,00	mq	€ 120.000,00
<b>Totali costo a nuovo (CN)</b>				<b>€ 3.287.250,00</b>
<b>€ 3.287.250,00</b>				
Ripartizione competenze costi			Fonti	
	%	Euro		
Opere strutturali	15%	493.087,50 €	CRESME	
Opere edilizie	65%	2.136.712,50 €		
Opere impiantistiche	20%	657.450,00 €		
<b>Totali</b>	<b>100%</b>	<b>3.287.250,00 €</b>		
Ipotesi di suddivisione costi opere strutturali				
semestre	%	Euro		
0	0,0%	0,00 €		
1	10,0%	49.308,75 €		
2	10,0%	49.308,75 €		
3	60,0%	295.852,50 €		
4	20,0%	98.617,50 €		
5	0,0%	0,00 €		
6	0,0%	0,00 €		
<b>Totali</b>	<b>100,0%</b>	<b>493.087,50 €</b>		
Ipotesi di suddivisione costi opere edilizie				
semestre	%	Euro		
0	0,0%	0,00 €		
1	0,0%	0,00 €		
2	0,0%	0,00 €		
3	25,0%	534.178,13 €		
4	25,0%	534.178,13 €		
5	25,0%	534.178,13 €		
6	25,0%	534.178,13 €		
<b>Totali</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.136.712,50 €</b>		
Ipotesi suddivisione costi opere impiantistiche				
semestre	%	Euro		
0	0,0%	0,00 €		
1	0,0%	0,00 €		
2	0,0%	0,00 €		
3	0,0%	0,00 €		
4	20,0%	131.490,00 €		
5	50,0%	328.725,00 €		
6	30,0%	197.235,00 €		
<b>Totali</b>	<b>100,0%</b>	<b>657.450,00 €</b>		

Concordato Preventivo n.1/2020  
CEREBALIA Srl in liquidazione

ONERI COMUNALI (OC)				
Descrizione	Percentuale	Costo complessivo opera		Oneri complessivi Euro
Oneri comunali (forfetizzati) Urb.I e II, CC	12%	€ 3.287.250,00		€ 394.470,00
				€ 394.470,00
<b>€ 394.470,00</b>				
Ipotesi suddivisione oneri comunali				
semestre	%	Euro		
0	0,0%	0,00 €		
1	0,0%	0,00 €		
2	100,0%	394.470,00 €		
3	0,0%	0,00 €		
4	0,0%	0,00 €		
5	0,0%	0,00 €		
6	0,0%	0,00 €		
<b>Totali</b>	<b>100,0%</b>	<b>394.470,00 €</b>		
COMPETENZE E SPESE PROFESSIONALI (CSP)				
Descrizione	Costi di costruzione a nuovo (CN)	Quantità		Oneri complessivi Euro
Spese professionali: Direzione lavori, sicurezza, catasto, ecc.	€ 3.287.250,00	12	%	€ 394.470,00
				€ 394.470,00
<b>€ 394.470,00</b>				
Ipotesi suddivisione spese professionali				
semestre	%	Euro		
0	20,0%	78.894,00 €		
1	15,0%	59.170,50 €		
2	15,0%	59.170,50 €		
3	12,5%	49.308,75 €		
4	12,5%	49.308,75 €		
5	12,5%	49.308,75 €		
6	12,5%	49.308,75 €		
<b>Totali</b>	<b>100,0%</b>	<b>394.470,00 €</b>		
<b>TOTALE COSTI REALIZZAZIONE+ONERI COMUNALI+ SPESE PROFESSIONALI</b>				<b>€ 4.076.190,00</b>

Valore attuale netto					
Utile ipotizzato in equity					
saggio anno =		Saggio semestre (ik) =		q = 1+i =	
		2,9563%		1,060000000	
		"q" semestrale		q = 1+i =	
				1,029563014	
Semestri	Costo (€/semestre): K	Ricavo (€/semestre): R	Netto (€/semestre) - VN	Valore Attuale Netto (€) - VAN = VN x q <sup>-n</sup>	Descrizione
0	78.894,00		-78.894,00	-78.894,00	
1	108.479,25		-108.479,25	-105.364,36	
2	502.949,25		-502.949,25	-474.480,42	
3	879.339,38		-879.339,38	-805.745,19	
4	813.594,38		-813.594,38	-724.096,10	
5	912.211,88		-912.211,88	-788.553,31	
6	780.721,88	1.566.000,00	785.278,13	659.334,66	
7		4.335.000,00	4.335.000,00	3.535.237,32	
<b>TOTALI</b>	<b>4.076.190,00</b>	<b>5.901.000,00</b>	<b>1.824.810,00</b>	<b>1.217.438,59 Euro</b>	

Che si arrotonda a **€ 1.220.000,00**

A cui si sommo € 50.000,00 per l'area esterna

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie catastale	quota di diritto	Valore complessivo
A	Complesso industriale ex attività molitoria Fg. 18 mappale 70	5160	1	€ 1.220.000,00
	Area scoperta con tettoia Fg. 18 mappale 1768	730	1	€ 50.000,00
Totale				€ 1.270.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 190.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o  
8.4.3 catastale: - € 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico  
8.4.5 dell'acquirente Nessuno

8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è divisibile, i mappali sono geometricamente separati ma ai fini della vendibilità si considerano qui lotto unico

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 1.076.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/11/2022

Il perito  
SILVIA CROCE

*Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte*