

TRIBUNALE DI NOVARA
FALLIMENTO n. 37/2018 R.G.

con sede in Briona (NO)

Curatore: Dott. Roberta Martelli

Giudice Delegato: Dott. Veronica Zanin

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRIONA

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167 a seguito di incarico conferitogli dal Curatore Dott.ssa Roberta Martelli in data 26 Aprile 2022 ed a seguito di giuramento effettuato in data 05/05/2022, in data 18 maggio u.s. ha eseguito sopralluogo unitamente alla dott.ssa Roberta Martelli e nei giorni successivi le dovute necessarie ricerche, ed è ora in grado di esporre quanto segue:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI –
DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO 1

- **In Comune di Briona, Via Provinciale n. 5**

Beni in piena proprietà per l'intera quota al

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Intero fabbricato disposto su 4 livelli, piano seminterrato, rialzato primo e sottotetto, con scala di collegamento interna, composto da:

- al piano seminterrato magazzino, locale centrale termica, ampio vano cantinato con accesso anche da una scala presente nel locale esposizione del piano primo.

Si fa presente che l'autorimessa censita al fg. 10 mappale 500 sub. 3 alla data del sopralluogo era parte integrante nel locale cantinato in quanto non risultavano presenti le tramezze. Risulta presente, all'esterno il portone di accesso. Sul retro del fabbricato per tutta la sua lunghezza è stato edificato un basso fabbricato della larghezza di circa 3,50 mt che non risulta essere accatastato.

- al piano rialzato ampio locale ad uso esposizione, ripostiglio, servizio igienico. Anche qui risulta essere stato ampliato il fabbricato verso il lato sud-ovest di una campata per quasi tutta la profondità e per tutta la sua altezza e quindi distribuito su tutti i piani

Tali opere non risultano essere accatastate.

- al piano primo verso strada un ampio locale ad uso esposizione con accesso diretto mediante scala dal piano rialzato.

Dalla scala presente nell'angolo di nord/ovest si accede sempre all'appartamento del piano primo composto da soggiorno, cucina, quattro camere, un bagno con balcone su due lati.

Sempre dalla scala si accede al piano mansardato che consiste in un unico ampio locale con alcune pilastrature centrali, riportando l'ampliamento descritto al punto precedente.

Il tutto meglio rappresentato dall'ampia documentazione fotografica (allegato "A").

Il tutto risulta identificato al catasto fabbricati come segue:

- Fg. 10 Map. 500 Sub. 1 cat. C/1 cl. 3 consistenza 309 mq superficie catastale 419 mq R.C. € 3.941,76 (Negozio composto dal locale esposizione e dai vari magazzini);
- Fg. 10 Map. 500 Sub. 2 cat. A/2 cl. 1 consistenza 7 vani superficie catastale 167 mq R.C. € 542,28 (Appartamento e Cantina);
- Fg. 10 Map. 500 Sub. 3 cat. C/6 cl. 1 consistenza 18 mq superficie catastale 18 mq R.C. € 43,69 (Autorimessa).

Detti immobili risultano essere identificati per corrispondenza al C.T. al foglio 10 mappale 500 di are 10.00.

A maggior identificazione si allegano sotto "B" l'estratto di mappa e le schede catastali (quest'ultime se pur da aggiornare, come più avanti meglio indicato).

LOTTO 2

Quota intera di terreni agricoli in comune di Briona ubicati in prossimità della strada provinciale e del fabbricato descritto al punto precedente. I terreni hanno destinazione agricola a "Vigneto" e, come indicato dal

non esistono contratti di locazione.

Gli stessi, sono quelli evidenziati nell'estratto di mappa allegato sotto "C" ed attualmente risultano essere censiti al:

- Fg. 10 Map. 11 Vigneto classe 2 are 8.80 R.D. € 11.36 R.A. € 7.27

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

- Fg. 10 Map. 13 Vigneto classe 2 are 5.20 R.D. € 6.71 R.A. € 4.30
- Fg. 10 Map. 14 Vigneto classe 2 are 7.60 R.D. € 9.81 R.A. € 6.28
- Fg. 10 Map. 258 Vigneto classe 2 are 7.30 R.D. € 9.43 R.A. € 6.03
- Fg. 10 Map. 5 Vigneto classe 2 are 3.85 R.D. € 4.97 R.A. € 3.18.
- Fg. 10 Map. 12 Vigneto classe 2 are 7.30 R.D. € 9.43 R.A. € 6.03

Si fa presente che catastalmente nell'intestazione del mappale 12 è presente ancora l'usufrutto di $\frac{1}{4}$ in capo alla signora

quanto deceduta.

LOTTO 3

Quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e di un $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà di un terreno prospiciente alla Via Provinciale, attualmente incolto che a livello urbanistico rientra in area produttiva artigianali - industriali di nuovo impianto normato dagli art. 13, terzo comma, punto G Legge regionale 56/77.

In parte il terreno deve essere ricompreso nella fascia di rispetto stradale situato lungo la Via Provinciale.

Il terreno risulta essere censito al catasto terreni come segue:

- Fg. 10 Map. 16 prato irriguo di classe 2 are 36.30 R.D. € 22.50 R.A. € 18.75.

Quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e di un $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà di terreni agricoli a destinazione catastale "vigneto" situati in prossimità della strada provinciale ed identificati al catasto terreni come segue:

- Fg. 10 Map. 234 vigneto di classe 2 are 8.90 R.D. € 11.49 R.A. € 7.35

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
 Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
 Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

- Fg. 10 Map. 518 vigneto di classe 2 are 5.80 R.D. € 7.49 R.A. € 4.79.

A maggior identificazione si allega sotto "D" l'estratto di mappa con individuati i terreni di cui sopra.

Considerando che la proprietà, di tutti i terreni, attualmente risulta essere intestata, oltre alle quote sopra indicate a _____ intestata al sig. _____ per la quota di 1/4 di piena proprietà e di un ¼ di nuda proprietà e la sig.ra _____ per la quota di ½ di usufrutto, ma essendo la stessa deceduta, si consolida la sua quota a favore dei rispettivi figli _____ e _____ per cui verrà indicato in perizia il valore della quota di metà.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Presentazione delle riunioni di usufrutto di _____ e di _____ ed aggiornamento delle schede catastali (come meglio specificato nel prosieguo), oltre alla rimozione della veranda.

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

I terreni identificati con i mappali **5, 13, 14, 258 e 11** risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- a) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27.10.2010 Tribunale di Novara rep. 805, trascritto in data 27.10.2010 ai nn. 16567/10568.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

- b) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.05.2015
Tribunale di Novara rep. 2300/2015, trascritto in data 01.07.2015 ai
nn. 8187/6263.
- c) DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO DIRITTI REALI
rep. 3/2020 trascritto il 01.04.2020 ai nr. 4170/3016.
- d) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 19.07.2018
Tribunale di Novara rep. 39/2018, trascritto in data 03.08.2020 ai nn.
6708/9387 contro Naldi Andrea.

**CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA, URBANISTICA e
CONFORMITA' CATASTALE**

Il fabbricato è stato realizzato in data abbondantemente anteriore allo
01.09.1967 e successivamente sono state rilasciate, dal Comune di
Briona, le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 20/76 per costruzione due tratti di
recinzione;
- Concessione Edilizia n. 32/81 per costruzione autorimessa;
- Concessione Edilizia n. 11/83 per ampliamento locale
esposizione.

Il fabbricato risulta conforme agli elaborati grafici allegati alle
autorizzazioni di cui sopra, ad eccezione della chiusura con veranda del
balcone, al piano rialzato, posto nell'angolo di nord-ovest. Inoltre,
nell'appartamento al piano primo è stata eretta una tramezza divisoria nel
soggiorno, con la realizzazione di un vano senza aperture.

Tali strutture dovranno essere rimosse/demolite ed i costi conseguenti sono quantificabili in € 1.500,00 oltre IVA di Legge.

Nel PRG del Comune di Briona i terreni indicati nella presente perizia risultano tutti con destinazione agricola, ad eccezione del terreno al F. 10 mappale 16, che a livello urbanistico rientra in area produttiva artigianali-industriali di nuovo impianto normato dagli art. 13, terzo comma, punto G Legge regionale 56/77.

A livello catastale, come già sopra indicato, l'intestazione del mappale 12 comprende ancora l'usufrutto in capo a _____ e l'intestazione dei mappali 16, 234 e 518, comprende ancora l'usufrutto della signora _____

Sarà, pertanto, necessario presentare le volture con la riunione di usufrutto, i cui costi possono essere quantificati in € 250,00 oltre accessori per ogni de cuius.

Inoltre, le schede catastali depositate non corrispondono con la situazione autorizzata e riscontrata in loco. Per cui sarà necessario procedere alla presentazione di cinque schede catastali i cui costi sono da quantificarsi in € 2.500,00 oltre accessori ed oltre ai diritti di presentazione (stimabili in € 300,00).

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Per l'immobile al F. 10 mappale 500 subalterni 1, 2 e 3 è stata accertata la titolarità in capo al signor _____ con Ordinanza, ex art. 702 ter co. V c.p.c., del 15.12.2021 (qui allegata sotto "E"), che alla data di _____

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

aggiornamento del 16.06.2022, non risulta ancora trascritta. Tale ordinanza fa seguito alla trascrizione della Domanda Giudiziale di accertamento di diritti reali, Tribunale di Novara del _____, trascritta a Novara il _____, in cui veniva richiesto di riconoscere la titolarità di detti beni al signor _____ in quanto unico socio della società _____ che aveva cessato nell'anno _____

Alla società _____ con sede in _____ i beni erano pervenuti per atto di regolarizzazione societaria notaio Mittino del _____ trascritto a Novara il _____ (con nota di rettifica trascritta il _____) e successivo atto di mutamento di ragione sociale notaio Mittino del _____ trascritto a Novara il _____ ai _____

Per i terreni in proprietà per quota intera di _____ nato a _____ il _____ le provenienze sono le seguenti:

Foglio 10 mappale 11

Atto notaio Lenzi del _____ trascritto a Novara il _____

Foglio 10 mappali 13 e 14

Atto notaio Mittino del _____ trascritto a Novara il _____

Foglio 10 mappali 258 e 5

Atto notaio notaio Guarino del trascritto il

Foglio 10 mappale 12

Atto notaio Mittino de trascritto a Novara il

Per i terreni in proprietà per quota 1/2 di nato a
11 le provenienze sono le seguenti:

Foglio 10 mappali 16 e 234

Atto notaio Guarino de trascritto a Novara il

Foglio 10 mappale 518

Il F. 10 mapp.518 deriva dal frazionamento del F. 10 mapp. 7.

Quest'ultimo mappale è stato ricevuto dal per la sua quota
di spettanza per atto di donazione notaio Guarino del

..... trascritto a Novara il (con nota di
rettifica trascritta il).

ACCERTAMENTO IN CAMPO AMBIENTALE

A seguito del sopralluogo effettuato, vista l'ubicazione, le caratteristiche dell'immobile ed il tipo di attività apparentemente non risultano inquinamenti ambientali che impongano un'analisi del terreno per una successiva eventuale bonifica.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

VALUTAZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il market comparison approach richiamato negli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetica.

La stima sintetica per terreni e fabbricati viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (Euro/mq. – Euro/mc.), riferiti a fabbricati e/o terreni, già venduti o in vendita, aventi caratteristiche similari ai beni oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare si sono svolte indagini comparative consultando le seguenti fonti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Le indagini svolte hanno potuto determinare i valori unitari di seguito indicati.

VALUTAZIONE LOTTO 1

Valutazione corpi	Superficie equivalente	Valore	Valore complessivo
Destinazione	(mq)	unitario	(€)
		(€/mq)	
P. S1 (magazzino e box)	320,00	300,00	96.000,00
P.R Esposizione	310,00	500,00	155.000,00
P.1 Magazzino	165,00	300,00	49.500,00
P. 1 Appartamento	145,00	300,00	43.500,00
P. Mansarda	250,00	300,00	75.000,00
Totale			419.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore immobile	€ 419.000,00
A dedurre spese per demolizioni e costi professionali per l'adeguamento catastale compresi i diritti (in arrotondamento).	-€ 4.200,00
A dedurre riduzione del 20% (in analogia con quanto applicato per le stime delle esecuzioni immobiliari), per assenza di garanzia dovute alla vendita giudiziale e per gli eventuali vizi e/o spese non riscontrabili e quindi non considerate nella presente perizia.	-€ 83.800,00
Totale	€ 331.000,00

**Valore immobile al netto delle spese in arrotondamento
Diconsi Euro (trecentotrentunomila/00) € 331.000,00**

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
 Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
 Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

VALORE DEL LOTTO 2

Considerando che i terreni sono di piena proprietà ed hanno classificazione catastale “vigneto” e non sono tra loro confinanti, il valore viene qui quantificato in €/mq. 2,22.

Quota intera dei terreni agricoli complessivi mq. 3.275 x €/mq 2,22

Valore presunto quota intera, in arrotondamento € 8.900,00.

VALORE DEL LOTTO 3

Considerando le possibilità edificatorie del lotto di terreno al mappale 16, considerato il periodo di stagnazione/recessione del mercato immobiliare in particolare per le attività produttive artigianali e industriali posso ritenere che il valore del terreno possa essere quantificato in € 20,00 al mq. così come indicato dai valori IMU del comune di (verbale di giunta comunale n. 10 del 2011)

Terreni agricoli complessivi mq. 3630 x €/mq 20,00

Valore quota intera € 72.600,00

Per i terreni agricoli ai mappali 234 e 518, considerando che i terreni hanno classificazione catastale “vigneto” il valore viene qui quantificato in €/mq 2,22.

Terreni agricoli complessivi mq. 1470 x €/mq 2,00

Valore quota intera € 2.940,00

Per cui il valore complessivo della quota intera dei terreni inseriti nel presente lotto risulta, in arrotondamento, pari ad € 75.600,00, da cui il valore della quota di ½ di piena proprietà è pari ad € 37.800,00.

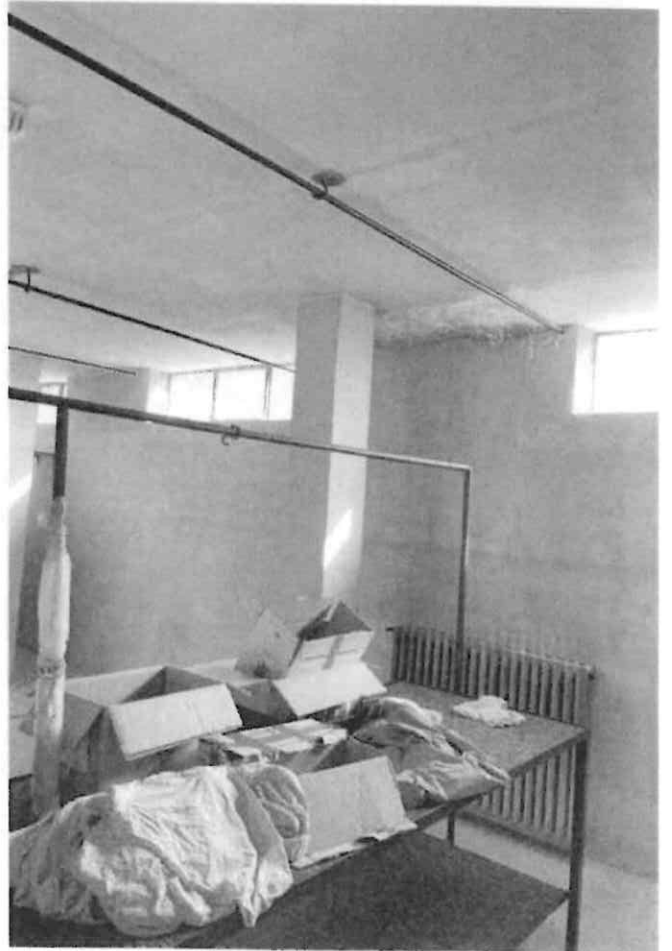
Si fa presente che i valori unitari indicati tengono già conto della minore appetibilità dovuta al fatto che verrà venduta la sola quota di ½.

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

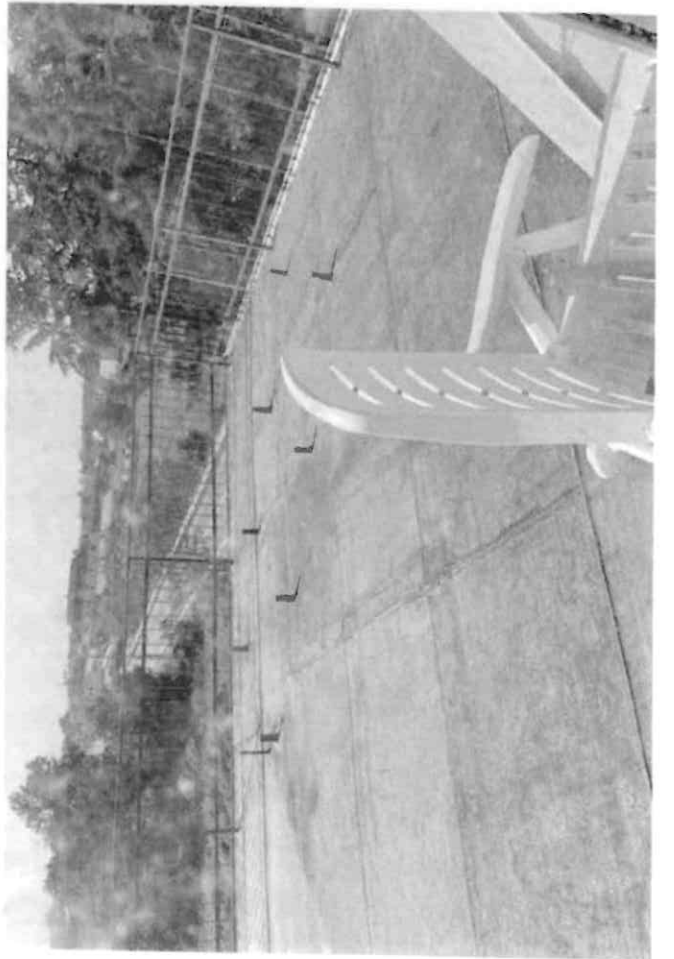
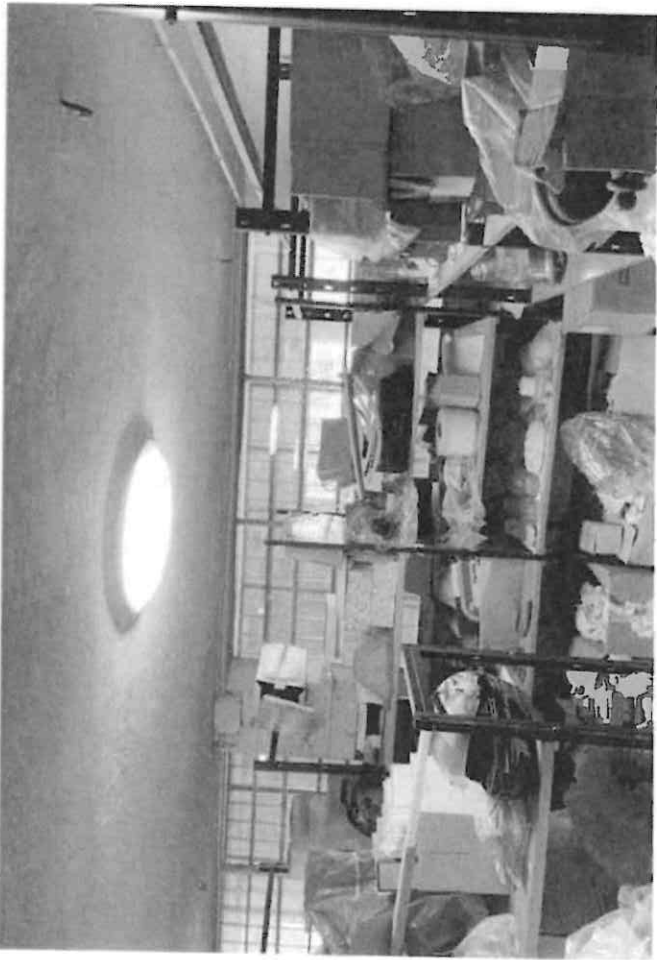
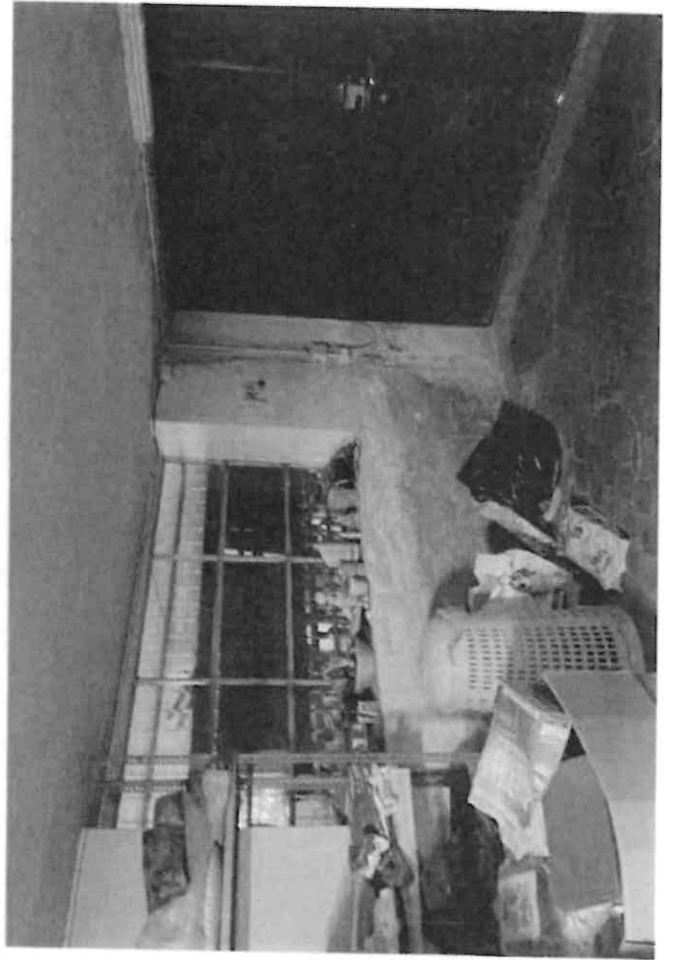
Novara li, 20.06.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giorgio Bressan', is written over a faint circular stamp. The signature is fluid and cursive.

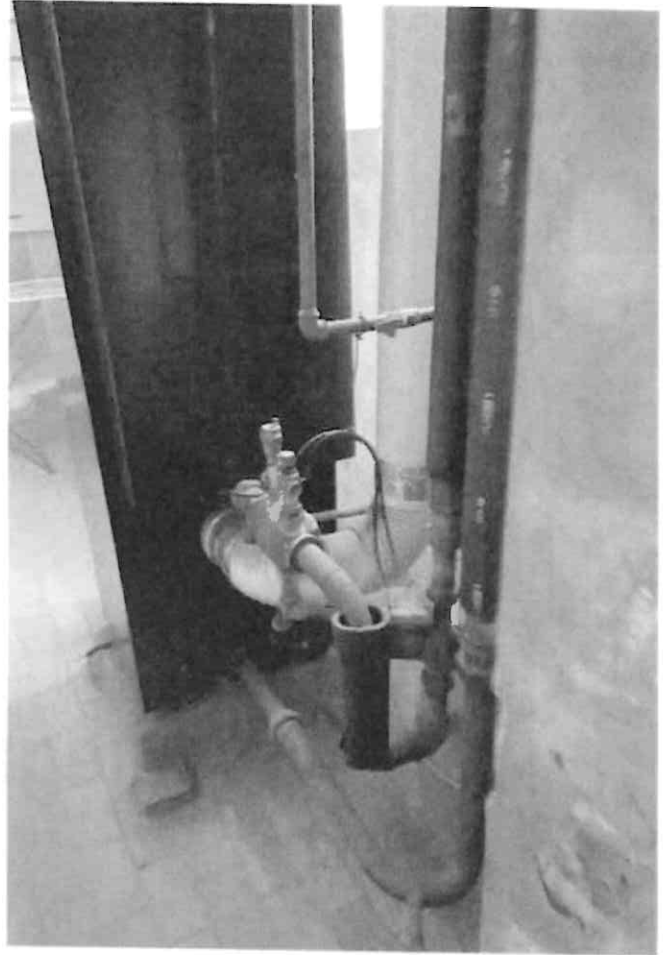
Allegato "A"











Allegato “B”



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

50 Lire

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
MINISTERO DELLE FINANZE



MODULARIO
n. 5, 7, 315

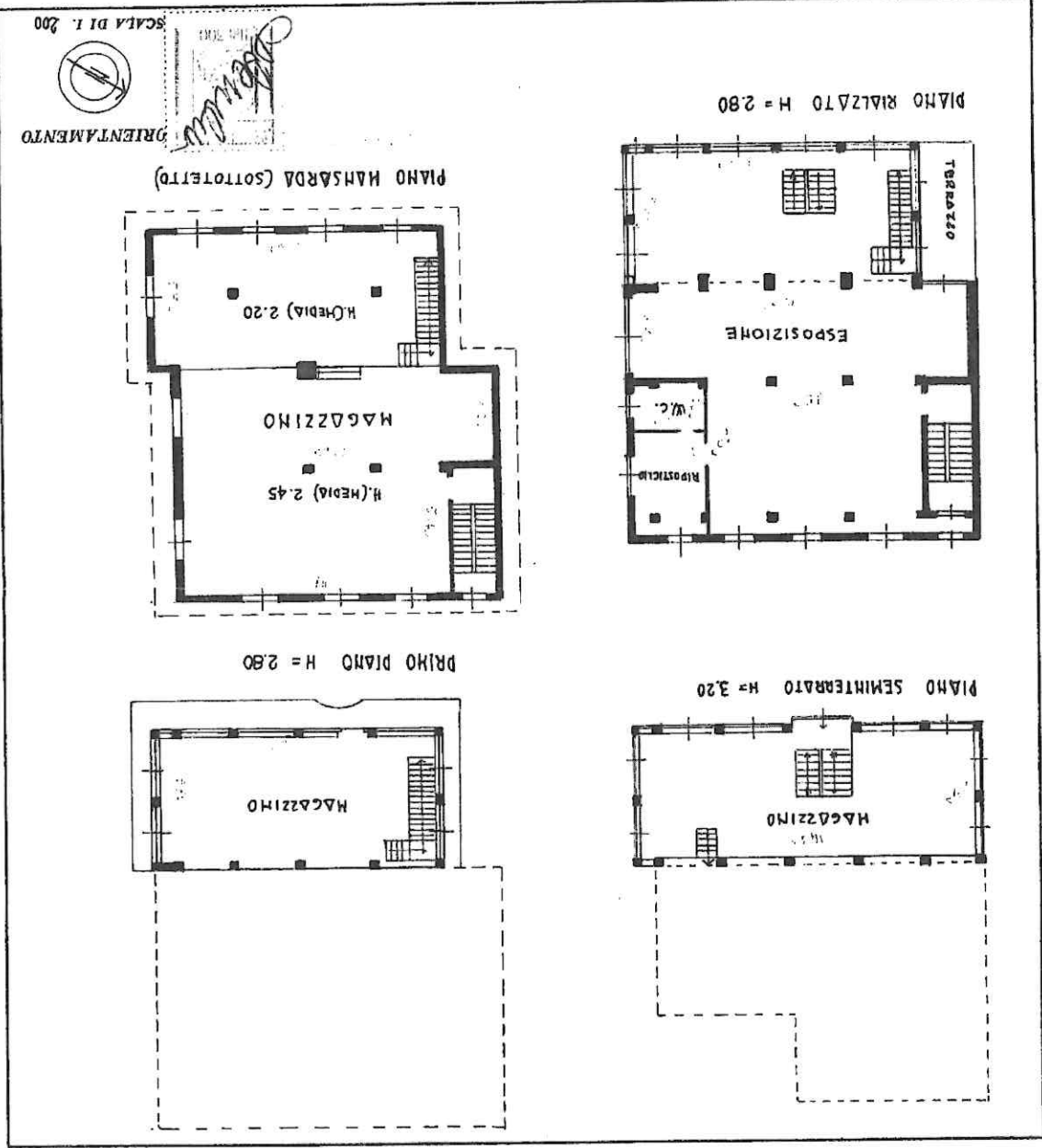
(n. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1950, n. 657)

Via PROVINCIALE

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELVA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Barriale di NOVARA

Ditta

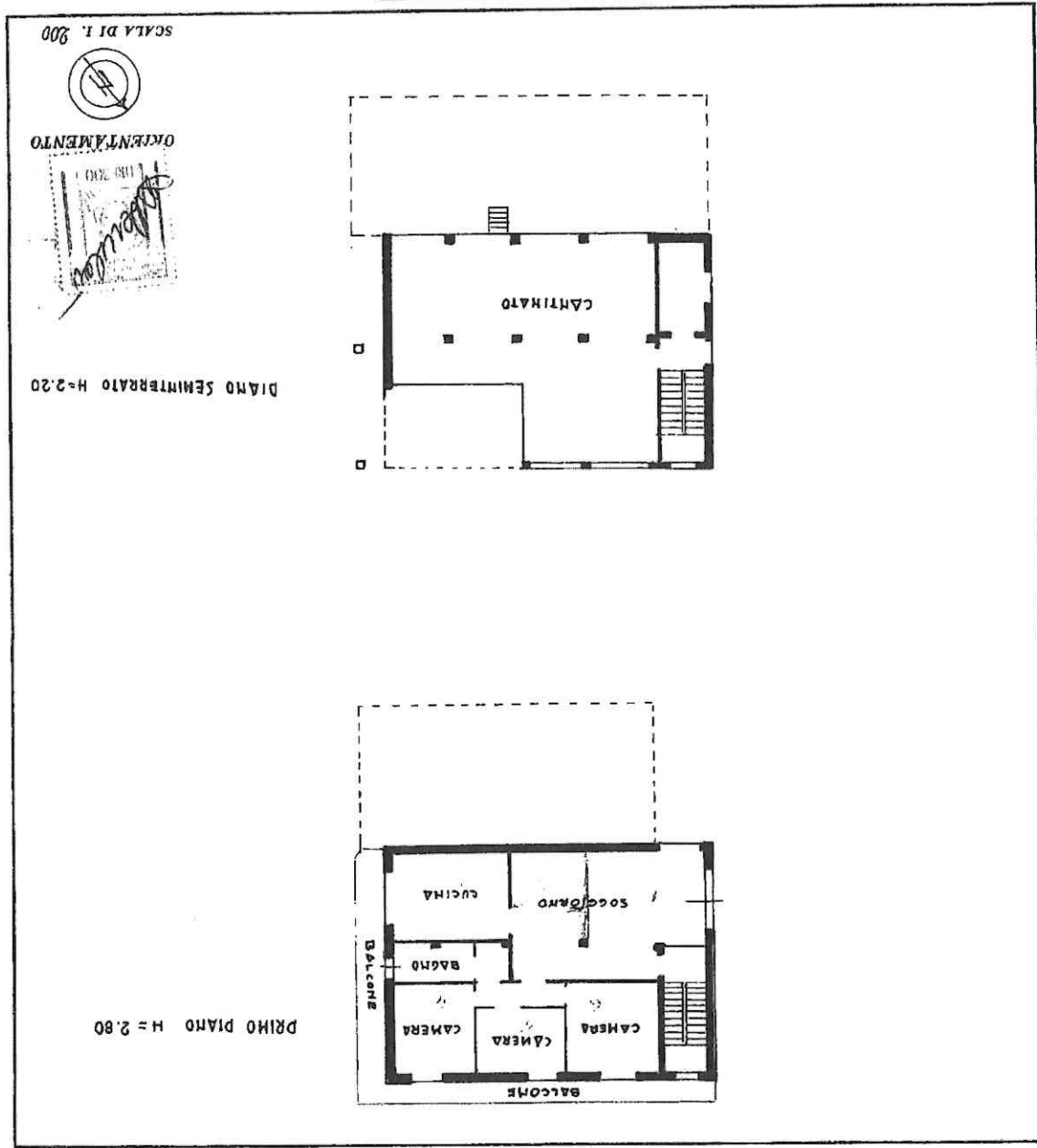


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12/1/79
PROF. N° 9/79

Comptata dal **CEOM**
 (Titolari, nome e cognome del tecnico)
DAMIANO DESSILANI
 Iscritto all'Albo del **CEOM**
 della Provincia di **NOVARA**
 DATA 5-18-78
 Firmato *Damiano*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	10/19
DATA	6-12-78
Firma:	<i>[Signature]</i>
Completata dal	GEOM. DAHIANO DESSILANTI
(Titolo, natura e origine del diritto)	
Iscritto all'Albo dei GEOM.	
della Provincia di NOVARA	



Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA
Ditta
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRIONA
Via PROVINCIALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(n. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1962, N. 452)
Via PROVINCIALE
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NOVARA

MODULARIO
n. - Ed. S. T. - 215

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
L. 50

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



MINISTERO DELLE FINANZE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

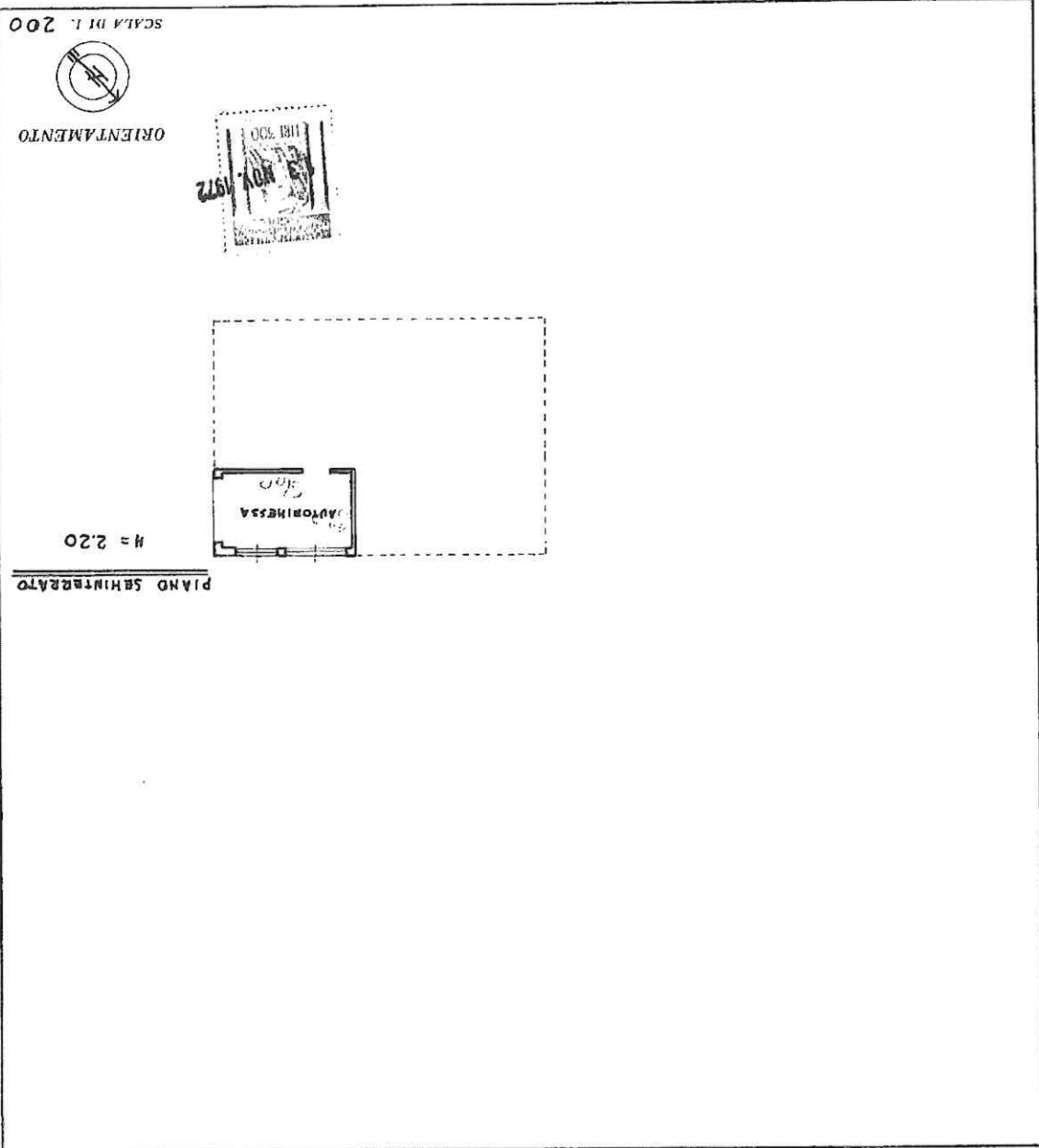
IN DICRETTO-LIBRO II APRILE 1970, N. 670

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di **BRIONA** Via PROVINCIALE

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **NOVARA**

MODULARIO
F. - Cat. S. 71 - 315



Compiata dal **GEOM DAVIDO DESSILANI**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOM**

della Provincia di **NOVARA**

DATA **20/12/71**

Firma: *D. Dessilani*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 13-11-72	PROT. No 22/10

Allegato "C"



Allegato “D”

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Novara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA SARRINA BELTRAMINO

17-Giu-2022 7 30 11
Protocollo pratica TS360/2022

Scala originale 1:1500
Dimensione cornice: 582 000 x 414 000 metri

Comune (NO) BRIGNA
Foglio 10

I Particella 16



Allegato “E”

RG. n. 3/2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA
SEZIONE CIVILE

Il Giudice,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28.9.2021,
ha emesso la seguente

Ordinanza ex art. 702 ter co. V c.p.c.

nel procedimento ex art. 702 bis c.p.c. iscritto al n. 3 del ruolo generale per gli affari
contenziosi dell'anno 2020,

tra

Fallimento *in persona del Curatore dr.ssa*
Roberta Martelli (P.IVA 01941470039), rappresentato e difeso per procura in calce
all'atto introduttivo dall'avv. ed elettivamente domiciliato presso il suo
studio in Novara Corso Cavallotti n. 11

Ricorrente

e

(C.F.),

Convenuto contumace

Premesso che:

- con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. il Fallimento
ha adito l'intestato Tribunale al fine di ottenere l'accertamento della titolarità in
capo ad dei fabbricati siti in Briona (No) censiti al NCEU di detto
Comune al foglio 10, particella 334 sub. 1, 2 e 3 e del relativo terreno censito al
NCT al Foglio 10 particella 334;
- a fondamento della domanda il Fallimento ricorrente ha allegato che gli immobili
per cui è causa, di proprietà dei sigg.ri e per la
quota di ½ ciascuno, con atto di regolarizzazione di società del 30.6.1997, erano
stati conferiti nella società e di
; che con atto del 9.12.1997 la sig.ra e il sig.

avevano ceduto al figlio la prima l'intera sua quota sociale del 50% e il secondo il 10% della sua quota sociale con contestuale modifica della ragione sociale di (doc. 3); che il 4.7.2003 con atto regolarmente trascritto presso la Camera di Commercio di Novara, aveva dichiarato di voler recedere dalla

di ottenendo la liquidazione della propria quota (doc. 4); che in data 24.6.2004 la società era stata cancellata dal registro delle imprese per la mancata ricostituzione della pluralità dei soci nel termine di legge; che ad oggi gli immobili per cui è causa risultano ancora di proprietà della di sebbene la società sia stata cancellata dal registro delle imprese sin dal 2004 mentre è stato dichiarato fallito con sentenza del Tribunale di Novara del 19.7.2018;

- nonostante la regolarità della notifica, il convenuto non si è costituito in giudizio e ne è stata dichiarata la contumacia;
- disposti diversi rinvii in pendenza di trattative, all'udienza del 28.9.2021, a seguito di discussione orale nel corso della quale parte ricorrente precisava i dati catastali degli immobili oggetto della domanda (fabbricati siti in Briona (NO) censiti al NCEU di detto Comune al foglio 10 particella 500 sub. 1, 2 e 3 e del terreno censito al NCT del Comune di Briona al foglio 10 particella 500), il Giudice si è riservato la decisione;

osserva

Il Fallimento ricorrente ha chiesto che venga accertata in capo al convenuto la titolarità dei beni immobili originariamente conferiti nella società, poi divenuta, a seguito della cancellazione dal registro delle imprese di quest'ultima società a causa della mancata ricostituzione della pluralità di soci nel termine di legge.

Dalla documentazione in atti si evince che unici soci della fossero che, a seguito del recesso esercitato dal socio data 4.7.2003, unico socio fosse rimasto (doc. 4). Pacifico inoltre che la società sia stata cancellata dal registro delle imprese essendo venuta a mancare la pluralità dei soci non ricostituita nel termine di legge (doc. 5).

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità *“Qualora all'estinzione della società, conseguente alla sua cancellazione dal registro delle imprese, non corrisponda*

il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un fenomeno di tipo successorio, in virtù del quale: a) le obbligazioni si trasferiscono ai soci, i quali ne rispondono, nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione o illimitatamente, a seconda che, pendente società, essi fossero o meno illimitatamente responsabili per i debiti sociali; b) si trasferiscono del pari ai soci, in regime di contitolarità o di comunione indivisa, i diritti ed i beni non compresi nel bilancio di liquidazione della società estinta, ma non anche le mere pretese, ancorchè azionate o azionabili in giudizio, nè i diritti di credito ancora incerti o illiquidi la cui inclusione in detto bilancio avrebbe richiesto un'attività ulteriore (giudiziale o extragiudiziale) il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente di ritenere che la società vi abbia rinunciato” (Cass sez. un. 12.3.2013 n. 6071)

Facendo applicazione del richiamato principio di diritto, nel caso di specie deve ritenersi che, a seguito della cancellazione della _____ di _____ dal registro delle imprese, gli immobili facenti capo alla società siano passati nella titolarità dell'unico socio rimasto, _____ in virtù del fenomeno successorio sopra descritto.

In tal senso si è anche espressa la Corte d'Appello di Torino secondo la quale *“In caso di cancellazione d'ufficio dal registro delle imprese di una società semplice disciolta per mancata ricostituzione della pluralità dei soci nel termine di sei mesi, l'unico suo socio succede nella titolarità dei beni che appartenevano alla società”* (Trib. Imprese di Torino 5.3.2019)

All'accoglimento del ricorso consegue inoltre l'autorizzazione al conservatore dei registri immobiliari di Novara si procedere alla trascrizione della domanda e della presente ordinanza con esenzione da sua responsabilità.

§§§§

La soccombenza regola le spese di lite che vengono liquidate come in dispositivo sulla base del d.m. 55/2014 avuto riguardo al valore della causa come indicato in ricorso e tenuto conto dell'attività processuale effettivamente svolta, limitata alla fase di studio introduttiva e decisoria.

P.Q.M.

Il Tribunale di Novara, definitivamente pronunciando, ogni altra eccezione, conclusione e difesa disattesa, così provvede:

- accerta e dichiara la titolarità in capo ad _____ dei fabbricati siti in Briona (NO) censiti al NCEU di detto Comune al foglio 10 particella 500 sub. 1, 2 e 3 e del terreno censito al NCT del Comune di Briona al foglio 10 particella 500;
- ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Novara la trascrizione della domanda giudiziale e della presente ordinanza con esenzione da sua responsabilità;
- condanna _____ alla refusione delle spese di lite in favore della parte ricorrente che si liquidano in complessivi euro 6.406,50 (di cui euro 6.000,00 per compensi di avvocato ed euro 406,50 per esborsi) oltre il 15% del compenso a titolo di rimborso forfettario, oltre IVA e CPA.

Si comunichi.

Novara, 15.12.2021

Il Giudice
Lorena Casiraghi

