



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione Giudiziale

R.G. N. 181/2025

DEBITORE:

D.F. di [REDACTED] & C. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

IMMOBILE:

Compendio immobiliare sito in Biandrate (NO), via Roma n. 63

CURATORE:

Dott. Fulvio Pizzelli

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2026

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVNDR74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via
Verdi 23 telefono: 3339121170

email: ing.salvadori.andrea@gmail.com PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Concessione dell'Associazione Irrigazione Est Sesia n. 1574

Premessa e finalità dell'integrazione

Con tale comunicazione è stata segnalata, per la prima volta allo scrivente, l'esistenza della concessione n. 1574 stipulata nel 1975, unitamente al relativo atto notarile e al prospetto degli oneri economici. La presente integrazione ha finalità informativa ed estimativa: dà atto dell'esistenza della concessione, ne descrive le principali previsioni, indica i costi comunicati dal Consorzio e completa l'informazione da rendere al futuro acquirente.

Gli originari mappali 74 e 75 avevano una superficie complessiva pari a mq 12.640, esattamente corrispondente alla superficie complessiva degli attuali mappali 109, 110 e 112 del foglio 3, rispettivamente estesi per mq 12.572, mq 41 e mq 27. La coincidenza delle superfici e la sostanziale corrispondenza dei confini consentono di ricondurre con elevata probabilità gli attuali identificativi catastali al compendio originariamente interessato dalla concessione, ferma restando la possibilità di definitiva conferma mediante l'esame degli atti catastali storici e dei relativi tipi di aggiornamento.

- tominatura, mediante condotto in tubi di cemento del diametro di circa un metro, di un tratto di circa 44 metri del cavo denominato «Roggiazza inferiore», allo scopo di ricavare un piazzale e un più agevole accesso carrabile al fondo;
- realizzazione di opere di recinzione lungo la sponda destra del medesimo cavo, esternamente al tratto tominato;
- realizzazione, in fregio alla sponda destra del cavo «Derivatore Violone», per un tratto di circa 96 metri a monte della strada provinciale Novara-Biandrate, di una spalla in calcestruzzo di cemento dell'altezza media di circa m 1,50, destinata all'installazione di una recinzione analoga a quella sopra descritta;

- attraversamento dell'alveo del cavo «Roggiazza inferiore», al di sopra della tombinatura, mediante un condotto di fognatura costituito da una tubazione di cemento del diametro interno non inferiore a cm 25.

Implicazioni e obblighi risultanti dall'atto

L'atto del 25 febbraio 1975 prevede, in particolare:

- l'esecuzione e la manutenzione delle opere a cura e spese del concessionario, nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Associazione Irrigazione Est Sesia;
- il diritto del personale dell'Associazione di accedere alle aree interessate per le attività di sorveglianza, ispezione, spurgo e manutenzione dei canali e delle opere;
- il versamento di un contributo annuale, originariamente determinato in lire 64.000 e soggetto ad aggiornamento, quale concorso alle maggiori spese di spurgo e manutenzione;
- la prosecuzione della concessione, alle medesime condizioni, nei confronti degli eventuali successori del concessionario e l'obbligo, in caso di alienazione del fondo, di comunicare all'acquirente l'esistenza della concessione e delle obbligazioni da essa derivanti;
- in caso di inadempimento, la facoltà dell'Associazione di revocare la concessione e di richiedere il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del concessionario.

La concessione dovrà pertanto essere espressamente segnalata nella documentazione di vendita e resa disponibile agli interessati. Il futuro acquirente dovrà essere informato delle opere esistenti, degli obblighi manutentivi, del diritto di accesso del personale consortile e del contributo periodico; dovrà inoltre rapportarsi con il Consorzio per la verifica della prosecuzione e dell'eventuale regolarizzazione o voltura del rapporto concessorio.

Oneri economici comunicati dal Consorzio

Il prospetto «Situazione cliente al 4 agosto 2026», trasmesso dall'Associazione Irrigazione Est Sesia, riporta i seguenti importi riferiti alla concessione n. 1574. I dati sono riportati esclusivamente quali risultanze della documentazione ricevuta, senza autonoma verifica contabile dello scrivente e senza esprimere valutazioni in merito al soggetto tenuto al pagamento.

Annualità	Canone / sorte	Interessi e indennità	Totale comunicato
2025	€ 540,72	€ 33,55	€ 574,27
2026	€ 540,55	€ 22,95	€ 563,50
Totale	€ 1.081,27	€ 56,50	€ 1.137,77

Il contributo annuale attualmente comunicato è quindi pari a circa € 540,00, oltre agli eventuali aggiornamenti e accessori previsti dal rapporto. Il prospetto espone, alla data del 4 agosto 2026, una situazione complessiva a debito pari a € 1.137,77. Per ogni quantificazione aggiornata dovrà farsi riferimento alla documentazione rilasciata dal Consorzio.

Verifiche svolte e mancata precedente rilevazione

In sede di redazione della consulenza estimativa lo scrivente ha eseguito le verifiche ipotecarie, catastali e di provenienza ordinariamente pertinenti all'incarico estimativo. In particolare, l'ispezione ipotecaria telematica per immobile è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3 ottobre 2025 (ispezione n. T3222), con riferimento all'attuale identificativo catastale foglio 3, mappale 109, subalterno 1.

La stessa ispezione indicava espressamente un periodo informatizzato decorrente dal 1° giugno 1988. La concessione risulta invece trascritta il 3 marzo 1975, oltre tredici anni prima dell'inizio del periodo informatizzato, ed era riferita ai precedenti identificativi catastali costituiti dai mappali 74 e 75. La relativa formalità non era pertanto ricompresa nei risultati dell'ispezione telematica per immobile eseguita sugli identificativi attuali.

Lo scrivente ha inoltre riesaminato la documentazione societaria e immobiliare disponibile: l'atto di acquisto dei terreni del 16 febbraio 1974, necessariamente anteriore alla concessione; l'atto costitutivo della D.F. del 1978; gli atti di fusione per incorporazione del 2011; l'atto di trasformazione societaria del 2019 e l'atto di trasferimento della sede legale del 2020. In nessuno di tali documenti è contenuto uno specifico richiamo all'Associazione Irrigazione Est Sesia, alla concessione n. 1574, al relativo canone o agli obblighi da essa derivanti.

Sulla base delle banche dati telematiche consultabili e della documentazione messa a disposizione al momento della redazione della perizia, non era tecnicamente possibile rilevare l'esistenza della concessione nell'ambito delle verifiche ordinariamente esigibili. La sua individuazione avrebbe richiesto una ricerca storica specifica nei registri cartacei anteriori all'informatizzazione, estesa ai precedenti identificativi catastali; ricerca che, in assenza di qualsiasi richiamo negli atti esaminati o di altro elemento indiziario, non risultava oggettivamente motivata.

L'esistenza della concessione è emersa unicamente a seguito della segnalazione e della trasmissione della relativa documentazione da parte dell'Associazione Irrigazione Est Sesia, pervenute successivamente al deposito della consulenza estimativa. Lo scrivente ha provveduto a esaminarla e a recepirla nella presente integrazione non appena resa disponibile.

Effetti sulla vendita e sulla valutazione

- la concessione n. 1574, il relativo atto e il prospetto degli oneri comunicati dovranno essere allegati o comunque resi disponibili nella documentazione di vendita;
- nell'avviso e nelle condizioni di vendita dovrà essere richiamata l'esistenza della concessione, affinché il futuro acquirente ne abbia piena conoscenza prima della presentazione dell'offerta;
- l'onere periodico attualmente comunicato, pari a circa € 540,00 annui, non determina una variazione apprezzabile dei valori già stimati, in assenza di specifiche richieste di interventi manutentivi straordinari.

Restano pertanto confermati il valore di mercato già determinato in € 1.040.782,40 e il valore di vendita giudiziaria iniziale pari a € 830.000,00. La stima rimane invariata, ferma restando la necessità di dare adeguata evidenza della concessione e dei relativi oneri nella documentazione destinata agli interessati.

Conclusioni

La presente integrazione viene redatta per dare atto dell'esistenza della concessione n. 1574 del 25 febbraio 1975 e per completare l'informazione relativa allo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare. La mancata indicazione nella consulenza originaria non è riconducibile a carenze nelle verifiche eseguite: la formalità, risalente al 1975 e riferita ai precedenti mappali 74 e 75, non risultava dall'ispezione ipotecaria telematica relativa al periodo informatizzato, non era richiamata negli atti societari e immobiliari esaminati e non sussistevano elementi che imponessero una ricerca storica mirata nei registri cartacei.

Quanto sopra si rassegna a integrazione della consulenza estimativa depositata, restando lo scrivente a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento.

Boffalora Sopra Ticino, 6 agosto 2026

Il Perito
Ing. Andrea Salvadori



Documentazione richiamata

- comunicazione dell'Associazione Irrigazione Est Sesia, prot. n. 0003105 del 6 agosto 2026;
- prospetto «Situazione cliente al 4 agosto 2026»;
- atto a rogito Notaio Vito Cafagno del 25 febbraio 1975, rep. n. 40343, racc. n. 13331, concessione n. 1574;
- ispezione ipotecaria telematica n. T3222 del 3 ottobre 2025;
- atti societari e immobiliari esaminati, dal 1974 al 2020.