

zona, per i beni industriali/artigianali un decremento di valore di circa il 40%, dovuto alla crisi immobiliare ed all'enorme offerta rispetto alla richiesta, l'attuale valore delle unità sopra indicate risulta quello di seguito riportato.

CAPANNONE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Piano interrato Laboratorio mq. 552,00 x €/mq. 250,00= € 138.000,00 tettoia esterna (viste le condizioni attuali, si è tenuto conto del solo valore dell'area) mq. 125,00 x €/mq. 60,00= € 7.500,00 € 145.500,00	€ 145.500,00
Piano terreno Laboratorio mq.528,00 x €/mq.400,00= € 211.200,00 Ufficio e servizi Mq.44,00 x €/mq. 600,00 = € 26.400,00 Centrale termica Mq. 15,00 x €/mq. 150,00 = € 2.250,00 Tettoia Visto il crollo e le condizioni precarie del resto = € 0,00 € 239.850,00	€ 239.850,00
Terreni adibiti a strada Mq. 182,00 x €/mq. 30,00 =	€ 5.460,00
TOTALE PROPRIETA' [REDACTED]	€ 390.810,00
Piano primo Abitazione Mq. 150,00 x €/mq. 900,00 x 80% = Mq. 150,00 x €/mq. 720,00 = € 108.000,00 Uffici Mq. 61,00 x €/mq. 900 x 80% = Mq. 61,00 x €/mq. 720,00 = € 43.920,00 Veranda Mq. 29,00 x €/mq. 600,00 = € 17.400,00 Lastrico solare (di enormi dimensioni ma di difficile Usufruibilità ed in non buone condizioni) mq. 240,00 x €/mq. 50,00 = € 12.000,00 € 181.320,00	€ 181.320,00
TOTALE PROPRIETA' [REDACTED]	€181.320,00

Pertanto gli immobili siti in Romagnano Sesia hanno un valore



complessivo di € 572.000,00 (cinquecentosettantaduemila/00).

2) PRATO SESIA, Via Frà Dolcino n° 3

Le unità immobiliari rispetto alla situazione riscontrata tra il novembre ed il dicembre 2012, non presentano significative diversità ad eccezione del fatto che le condizioni della copertura sono peggiorate visibilmente. Queste situazioni ed il decremento dei valori del residenziale (in alcuni casi anche oltre il 30%) dovuti alla crisi immobiliare degli ultimi anni hanno comportato una diminuzione di valutazione così come di seguito riportato

FABBRICATO AL MAPPALE 334

Piano terreno cantina, ripostiglio mq. 33,00 x €/mq. 200,00= € 6.600,00 servizio igienico mq. 9,00 x €/mq. 300,00 = € 2.700,00 autorimessa a corpo € 8.000,00 € 17.300,00	€ 17.300,00
Piano primo appartamento mq.75,00 x €/mq. 500,00= € 37.500,00	€ 37.500,00
TOTALE	€ 54.800,00

FABBRICATO AL MAPPALE 968

Piano terreno Ripostigli, cantina mq. 65,00 x €/mq. 200,00 = € 13.000,00 terreno di proprietà esclusiva mq. 55,00 x €/mq. 50,00 = € 2.750,00	
--	--



autorimessa a corpo	€ 7.000,00 € 22.750,00	€ 22.750,00
Piano primo Abitazione Mq. 85,00 x €/mq. 550,00 = € 46.750,00		€ 46.750,00
Piano secondo Sottotetto aperto Mq.65,00 x €/mq. 100,00 = € 6.500,00		€ 6.500,00
TOTALE		€ 76.000,00

Pertanto gli immobili siti in Prato Sesia hanno un valore complessivo di € 130.800,00 (centotrentamilaottocento/00), e la quota di 500/1000 di proprietà del sig. [REDACTED] ha un valore pari ad € 65.400,00.

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

Novara li, 21 maggio 2018

Il Perito
Geom. Claudio Rho



ALLEGATI: Oltre a quanto indicato in perizia si allegano elaborati fotografici.

Avv. PAOLO BORGNA
C.so Cavallotti, 7
Tel. 0321 35388 - Fax 0321 624416
28100 NOVARA

Novara, 23 Aprile 2018

info@studiotecnicoalfa.it

Spett.le
Studio Tecnico Alfa
Alla C.A. del Geom. Rho Claudio
Via Pier Lombardo, 3
28100 Novara

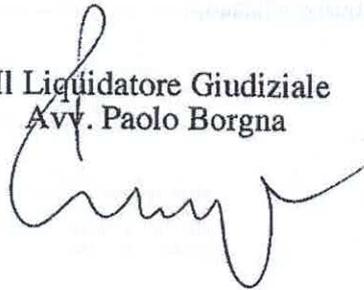
Oggetto: CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
Tribunale di Novara – Dott. Tritta - C.P. 5/2012

In relazione alla Sua perizia tecnica sui beni dell'impresa in concordato, con la presente Le chiedo un preventivo di massima per la regolarizzazione dell'immobile sito in Romagnano Sesia, sotto il profilo edilizio e catastale, con indicazione di quali atti amministrativi richiedano la firma della Sig.ra [REDACTED].

Nell'occasione Le chiedo anche un aggiornamento dei valori, da Lei attribuiti, nella relazione 11/01/2013, ai beni della proposta concordataria.

Cordiali saluti.

Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Paolo Borgna



TRIBUNALE DI NOVARA
CONCORDATO PREVENTIVO C.P 5/2012
IMPRESA INDIVIDUALE [REDACTED]

Liquidatore Giudiziale Avv. Paolo Borgna

Giudice Dr. Nicola Tritta

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho con Studio in Novara, via Pier Lombardo 3, nella sua qualità di esperto a seguito della richiesta di aggiornamento di Perizia formulata dal Liquidatore Giudiziale avv. Paolo Borgna, ha preso accordi, previa contatti telefonici con il sig. [REDACTED], per eseguire sopralluogo in data 10 maggio 2018, per verificare se i beni immobili, di cui alla sua precedente perizia del 11 gennaio 2013, abbiano subito delle variazioni, soprattutto di carattere manutentivo.

Perciò alle ore 9.00 si è presentato in Romagnano Sesia, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa angolo Via Grai, effettuando accesso alla presenza del sig. [REDACTED], verificando quanto segue:

L'immobile risulta in condizioni simili a quelle precedentemente accertate, ad eccezione della crollata di parte delle Tetti e verso Via Grai (la rimanente parte verso in direzione di non particolare stabilità) e di qualche infiltrazione proveniente dalle coperture più esposte alle rotture delle membrane bituminose.

RC
Carlo

Successivamente, si è recato sempre con il Sig. [redacted] in Prato Sesia,

Via Fra Dolcino n. 3 verificando quanto segue.

Le condizioni delle unità murarie
sono simili a quanto riscontrato
nelle precedenti perizie ed occorre
dal punto di copertura che verrebbe
di opere di manutenzione straordinaria.

Alle ore 17.20 h. con due
isoprattiggi.

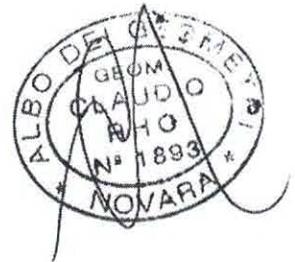
Let. confermato e sottoscritto

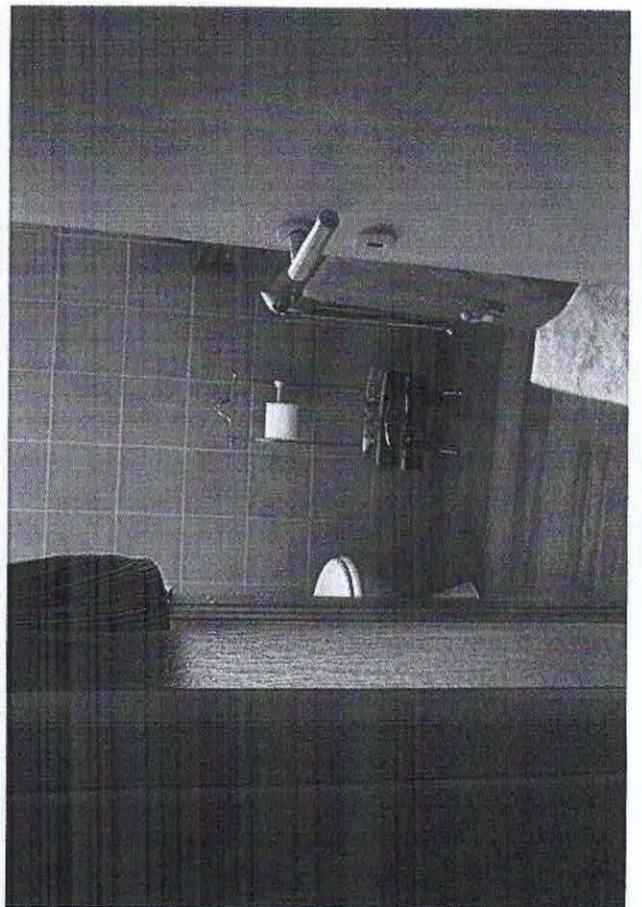
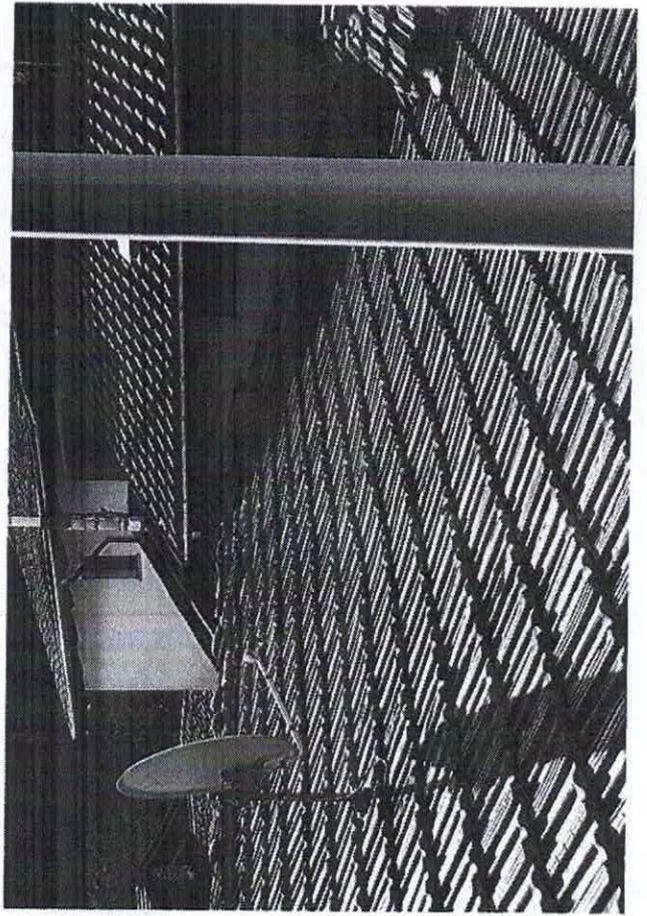
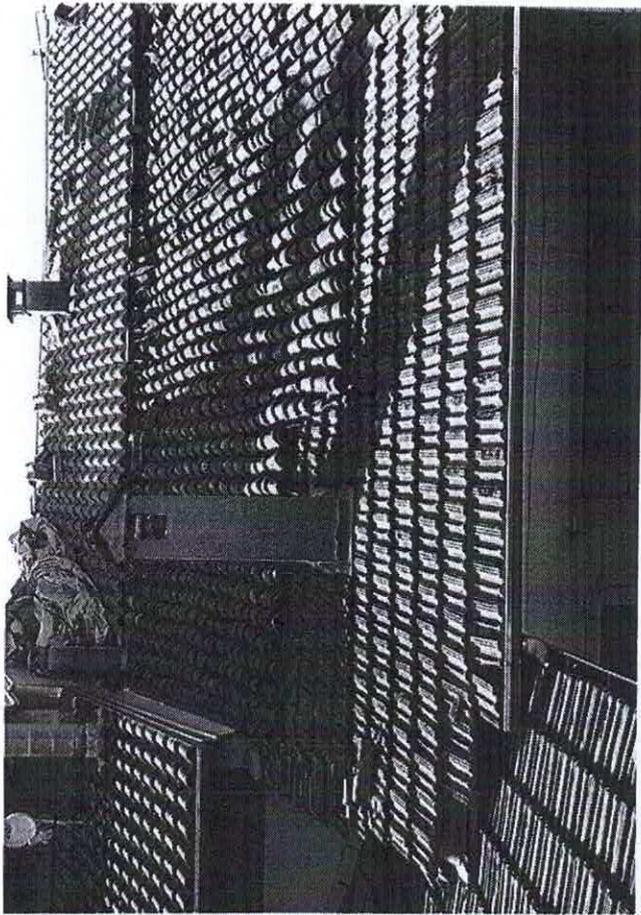
RUR

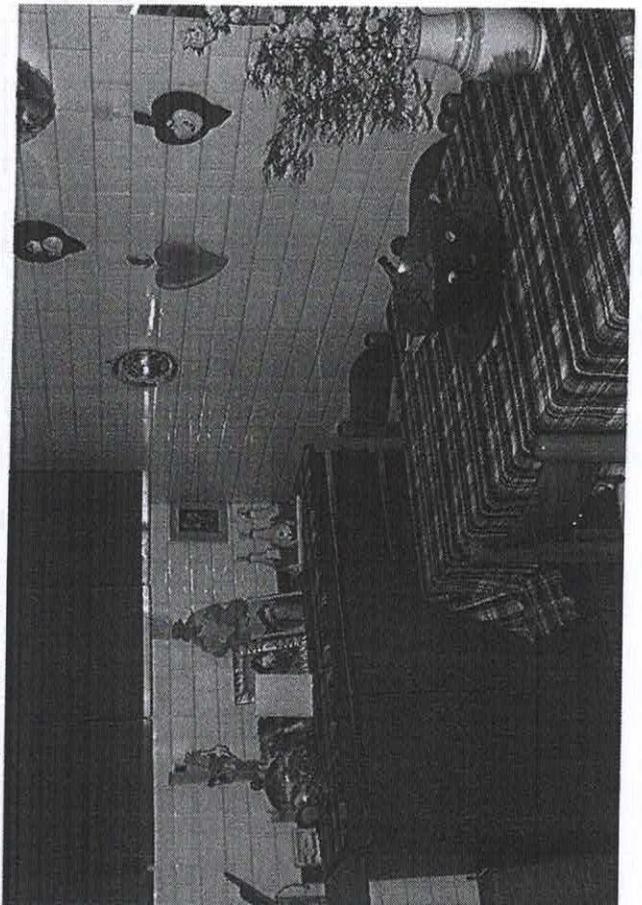
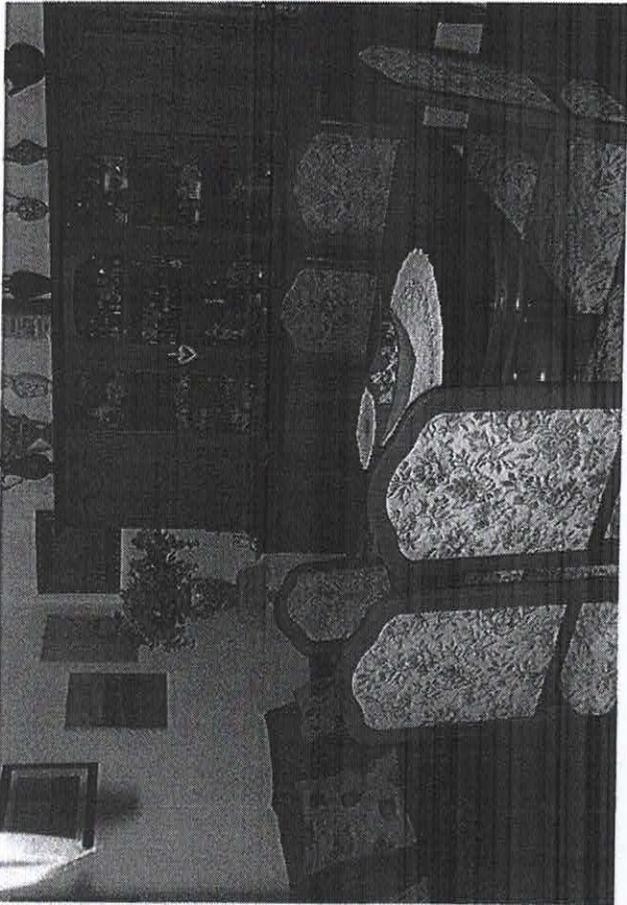
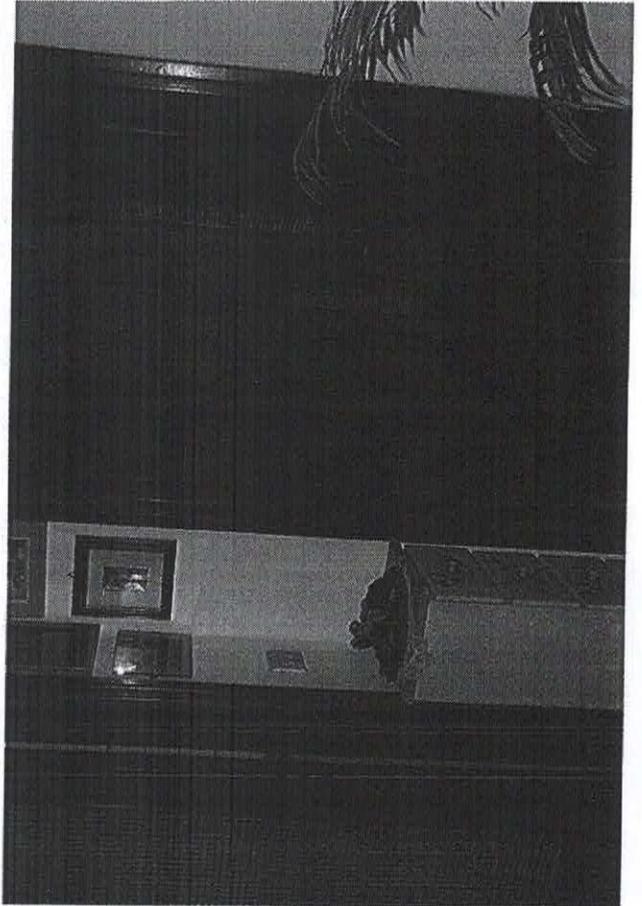


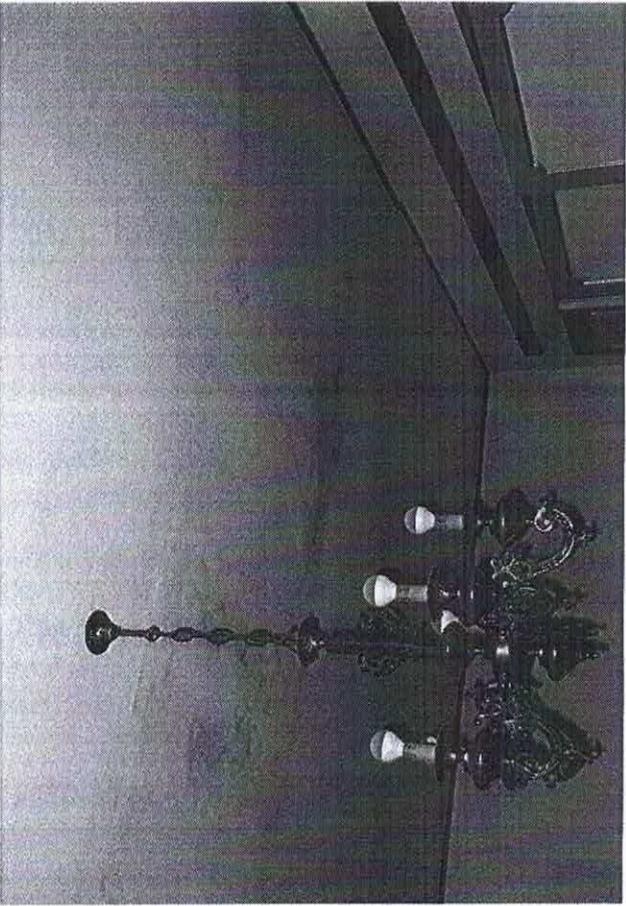
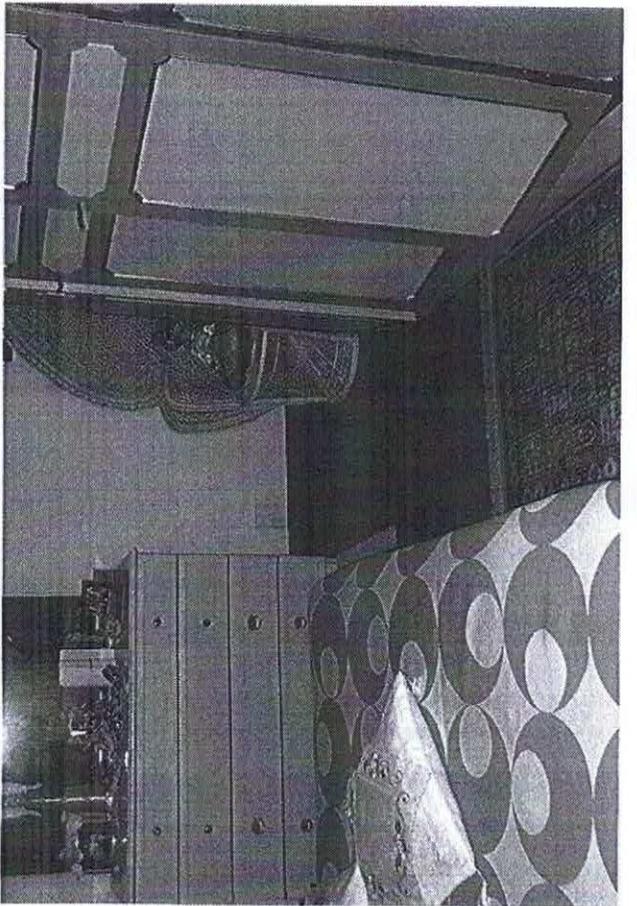
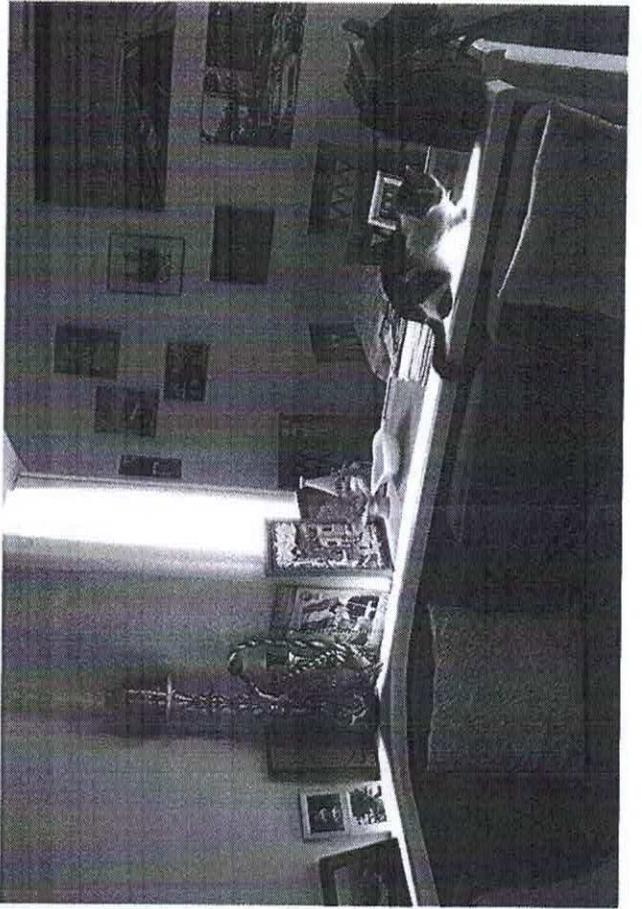
FOTO

PRATO SESIA









FOTO

ROMAGNANO SESIA

