TRIBUNALE DI NOVARA

FALLIMENTARE

FALLIMENTO

n. /2014

Sentenza n. 2014 del 2014

DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DI

Giudice delegato: Dott.ssa SIMONA DELLE SITE

ELABORATO PERITALE

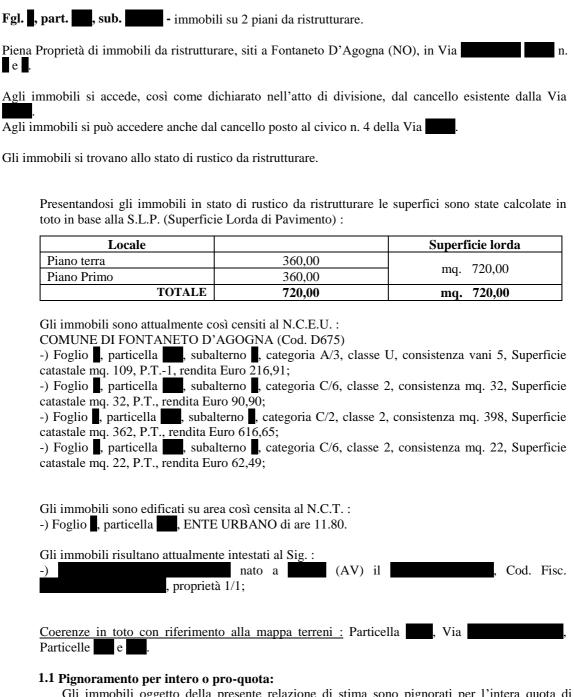
Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini
Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015
C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039

con studio professionale in:

Via Papa Giovanni XXIII n. 3/c a Casaleggio Novara (NO) Tel. 0321 839 265 – Cell. 347 58 95 484

E-mail: studiomonferrini@libero.it – PEC: carlo.attilio.monferrini@geopec.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :



Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per l'intera quota di proprietà di 1/1.

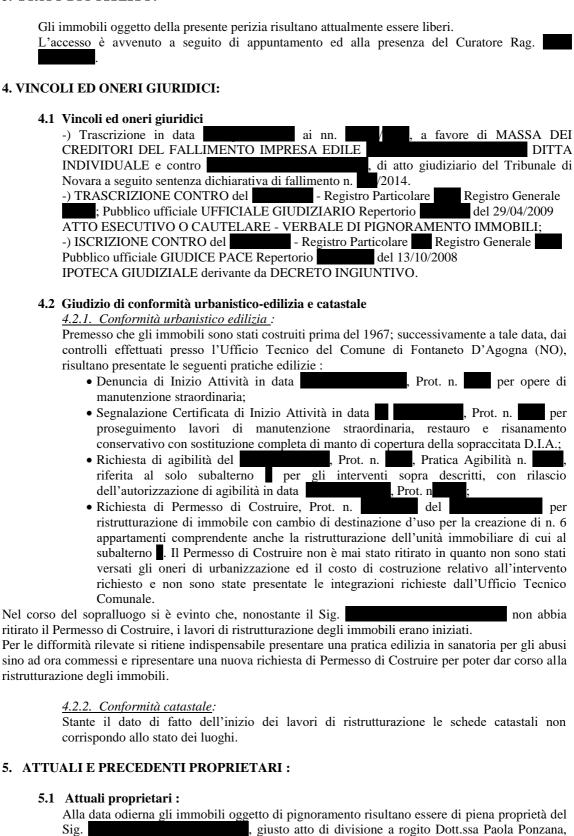
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona : zona <u>SEMICENTRALE</u> di FONTANETO D'AGOGNA : discreta vicinanza con i servizi pubblici : commercio (negozi),

Curatore : Rag.
Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), religiosi (chiesa), sportivi (palestre e campi sportivi) e dal casello dell'autostrada A/26.

3. STATO DI POSSESSO:



Curatore : Rag. Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data

, Rep. n.

Racc. n.

trascritto presso la

ai nn.

Notaio in Gattinara, in data

	Fallimento n. 72014 Sentenza n. 72014 dichiarazione fallimento di :	
	tra i Sigg.	·
5.2	5.2 Precedenti proprietari :	
	Ai Sigg.	la consistenza immobiliare è
	pervenuta ai Condividenti in virtù del Decreto d	i Trasferimento Immobiliare (Procedura
	Esecutiva n. R.G.E.) emanato dal Tribunale	di Novara in data , Rep. N.
	; registrato a Novara il al n.	; trascritto a Novara il
	nn	

6. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

6.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Fontaneto D'Agogna (NO), pongono le unità immobiliari in zona di "<u>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE RA</u>" facenti riferimento all'art. 15 delle N.T.A.

6.2 Caratteristiche immobile:

A. Immobile residenziale:

Caratteristiche strutturali:

-) Struttura portante verticale: muratura

-) Struttura portante orizzontale: in latero-cemento

Componenti edilizie e costruttive immobili :

Essendo l'immobile da sottoporre a completa ristrutturazione non si ritiene opportuno descrivere elementi di finitura che, quando non mancanti, devono essere sostituiti.

 Impianti:
 //

 -) Rete gas:
 //

 -) Elettrico:
 //

 -) Idrico:
 //

 -) Riscaldamento:
 //

<u>Stato dei luoghi:</u> Il compendio immobiliare versa in uno stato pessimo di conservazione e va sottoposto a ristrutturazione totale.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di Stima / Fonti di informazione / Valutazione beni:

Stante la particolarità del bene, immobile completamente da ristrutturare, ritiene il sottoscritto che la valutazione debba essere ricavata detraendo da quello che potrebbe essere il valore di mercato di immobili simili già ristrutturati ed a norma con le Leggi vigenti in materia di risparmio energetico, etc., le spese di ristrutturazione ed adeguamento alla normativa odierna al fine di ricavarne il più probabile *yalore di vendita*.

A seguito di ricerche di mercato effettuate nel territorio del Comune di Fontaneto D'Agogna e territori limitrofi ho estrapolato un valore medio di mercato degli immobili nuovi e/o ristrutturati di $\in 1.250,00/mq$..

La ristrutturazione di immobili simili effettuata recentemente in territori circostanti ha un costo di \in 1.100,00/mq..

Per cui ritiene il sottoscritto che il valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano corrisponda ad € 150,00/mq. dato dalla differenza dei sopraccitati valori.

-) Valore immobili : mq. 720 x ϵ /mq. 150,00 = ϵ 108.000,00 = ϵ 108.000,00

Curatore : Rag. Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

7.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Si ritiene di dover effettuare una correzione del valore globale dell'immobile detraendo le spese per la presentazione della sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali e per il riconfinamento del terreno su cui gli immobili insistono al fine di individuare ed accertare i confini della proprietà. Oneri che saranno a carico di chi acquisterà il compendio immobiliare.

TOTALE LOTTO 1

108.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :

8.000,00 100.000,00

TOTALE

7.3 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente :

€ 100.000,00

7.4 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 27 settembre 2018

IL C.T.U. Geom. Carlo A. Monferrini

Curatore : Rag. Perito: Geom. Carlo A. Monferrini