

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**FALLIMENTARE**

---

**FALLIMENTO**

n. [REDACTED]/2014

**Sentenza n. [REDACTED]/2014 del [REDACTED] [REDACTED] 2014**

*DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO DI*

[REDACTED]

**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](mailto:studiomonferrini@libero.it) – PEC : [carlo.attilio.monferrini@geopec.it](mailto:carlo.attilio.monferrini@geopec.it)*

**Beni in FONTANETO D'AGOGNA (NO) – Via [redacted] n. [redacted] e [redacted]**  
**Lotto 1**  
**Immobili da ristrutturare**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :**

Fgl. [redacted], part. [redacted], sub. [redacted] - immobili su 2 piani da ristrutturare.

Piena Proprietà di immobili da ristrutturare, siti a Fontaneto D'Agogna (NO), in Via [redacted] n. [redacted] e [redacted].

Agli immobili si accede, così come dichiarato nell'atto di divisione, dal cancello esistente dalla Via [redacted].

Agli immobili si può accedere anche dal cancello posto al civico n. 4 della Via [redacted].

Gli immobili si trovano allo stato di rustico da ristrutturare.

Presentandosi gli immobili in stato di rustico da ristrutturare le superfici sono state calcolate in toto in base alla S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) :

Locale		Superficie lorda
Piano terra	360,00	mq. 720,00
Piano Primo	360,00	
<b>TOTALE</b>	<b>720,00</b>	<b>mq. 720,00</b>

Gli immobili sono attualmente così censiti al N.C.E.U. :  
COMUNE DI FONTANETO D'AGOGNA (Cod. D675)

- ) Foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], categoria A/3, classe U, consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 109, P.T.-1, rendita Euro 216,91;
- ) Foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 32, Superficie catastale mq. 32, P.T., rendita Euro 90,90;
- ) Foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 398, Superficie catastale mq. 362, P.T., rendita Euro 616,65;
- ) Foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted], categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 22, Superficie catastale mq. 22, P.T., rendita Euro 62,49;

Gli immobili sono edificati su area così censita al N.C.T. :

- ) Foglio [redacted], particella [redacted], ENTE URBANO di are 11.80.

Gli immobili risultano attualmente intestati al Sig. :

- ) [redacted] nato a [redacted] (AV) il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], proprietà 1/1;

Coerenze in toto con riferimento alla mappa terreni : Particella [redacted], Via [redacted], Particelle [redacted] e [redacted].

**1.1 Pignoramento per intero o pro-quota:**

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 SEMICENTRALE di FONTANETO D'AGOGNA : discreta vicinanza con i servizi pubblici : commercio (negozi),

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano attualmente essere liberi.

L'accesso è avvenuto a seguito di appuntamento ed alla presenza del Curatore Rag. [redacted].

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

- ) Trascrizione in data [redacted] ai nn. [redacted], a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IMPRESA EDILE [redacted] DITTA INDIVIDUALE e contro [redacted], di atto giudiziario del Tribunale di Novara a seguito sentenza dichiarativa di fallimento n. [redacted]/2014.
- ) TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del 29/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ) ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GIUDICE PACE Repertorio [redacted] del 13/10/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

#### 4.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1. Conformità urbanistico edilizia :

Premesso che gli immobili sono stati costruiti prima del 1967; successivamente a tale data, dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontaneto D'Agogna (NO), risultano presentate le seguenti pratiche edilizie :

- Denuncia di Inizio Attività in data [redacted], Prot. n. [redacted] per opere di manutenzione straordinaria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data [redacted], Prot. n. [redacted] per proseguimento lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con sostituzione completa di manto di copertura della sopraccitata D.I.A.;
- Richiesta di agibilità del [redacted], Prot. n. [redacted], Pratica Agibilità n. [redacted], riferita al solo subalterno [redacted] per gli interventi sopra descritti, con rilascio dell'autorizzazione di agibilità in data [redacted], Prot. n. [redacted];
- Richiesta di Permesso di Costruire, Prot. n. [redacted] del [redacted] per ristrutturazione di immobile con cambio di destinazione d'uso per la creazione di n. 6 appartamenti comprendente anche la ristrutturazione dell'unità immobiliare di cui al subalterno [redacted]. Il Permesso di Costruire non è mai stato ritirato in quanto non sono stati versati gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione relativo all'intervento richiesto e non sono state presentate le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel corso del sopralluogo si è evinto che, nonostante il Sig. [redacted] non abbia ritirato il Permesso di Costruire, i lavori di ristrutturazione degli immobili erano iniziati.

Per le difformità rilevate si ritiene indispensabile presentare una pratica edilizia in sanatoria per gli abusi sino ad ora commessi e ripresentare una nuova richiesta di Permesso di Costruire per poter dar corso alla ristrutturazione degli immobili.

##### 4.2.2. Conformità catastale:

Stante il dato di fatto dell'inizio dei lavori di ristrutturazione le schede catastali non corrispondono allo stato dei luoghi.

### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

#### 5.1 Attuali proprietari :

Alla data odierna gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà del Sig. [redacted], giusto atto di divisione a rogito Dott.ssa Paola Ponzana, Notaio in Gattinara, in data [redacted], Rep. n. [redacted], Racc. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data [redacted] ai nn. [redacted].

tra i Sigg. [redacted] e [redacted].

**5.2 Precedenti proprietari :**

Ai Sigg. [redacted] e [redacted] la consistenza immobiliare è pervenuta ai Condividenti in virtù del Decreto di Trasferimento Immobiliare (Procedura Esecutiva n. [redacted] R.G.E.) emanato dal Tribunale di Novara in data [redacted], Rep. N. [redacted]; registrato a Novara il [redacted] al n. [redacted]; trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted].

**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 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE RA" 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* : //

Stato dei luoghi:

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 **valore 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 € 1.250,00/mq..

La ristrutturazione di immobili simili effettuata recentemente in territori circostanti ha un costo di € 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 €/mq. 150,00 = € **108.000,00**  
**TOTALE LOTTO 1** = € **108.000,00**

### 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.

	<b>TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€ 108.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :		<b>€ 8.000,00</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 100.000,00</b>

### 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

