

Esecuzione forzata : n.° 312/2016

Promossa da:

Contro:

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 312/2016

Giudice dell'esecuzione : DOTT.ssa **FRANCESCA IAQUINTA**

Custode Giudiziario :

ELABORATO PERITALE
- LOTTO 2 -

(aggiornamento e revisione del 30/03/2019)

Tecnico incaricato: Arch. Enrico Brandoni

iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 851

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 411

C.F. BRNNRC64H01B019Q- P.Iva 01656380035

con studio in Borgomanero (Novara) Via della Ciocca, n.° 57

telefono: 0322340248

cellulare: 3336102692

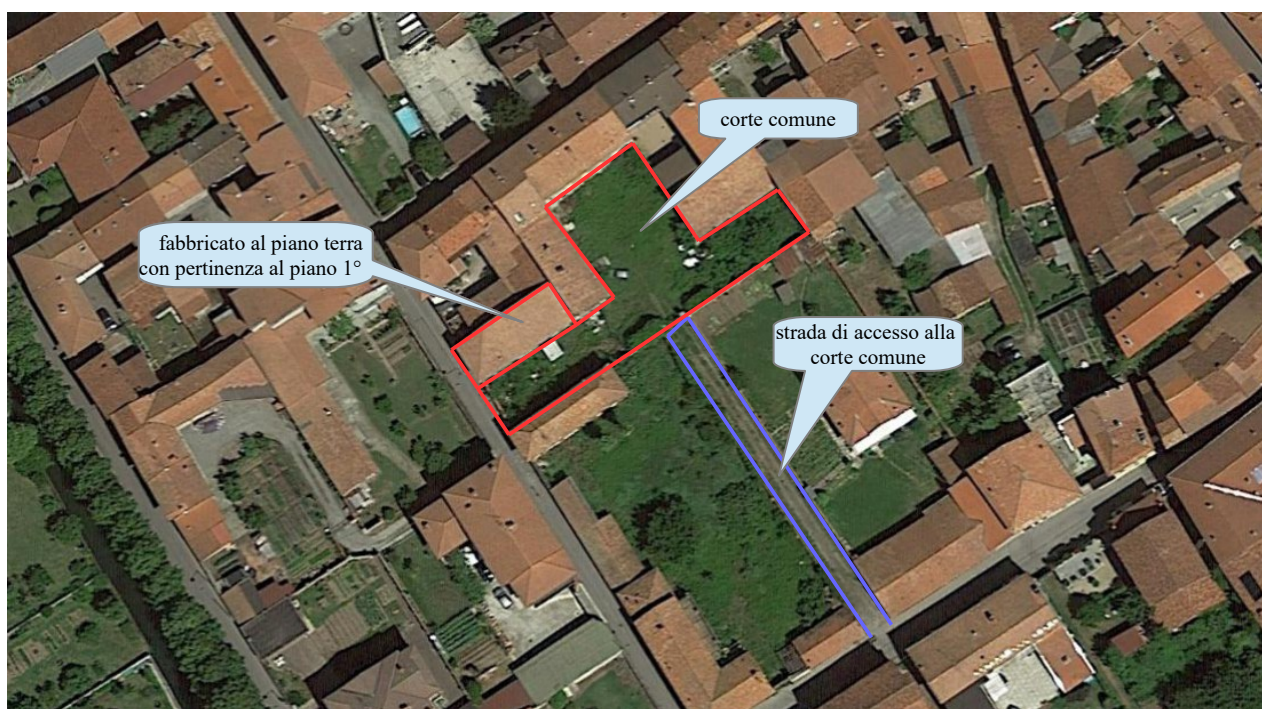
fax: 0322340248

email: enrico.brandoni@tin.it

PEC : enrico.brandoni@archiworldpec.it

Unita' immobiliari in Ghemme – Via Ruga Ferrera n. 21
(laboratorio artigianale e pertinenza)
LOTTO 2
(Unità negoziale n. 1 - Immobili n. 3 – 9)

Unita' immobiliari ubicate in Ghemme – Via Ruga Ferrera n° 21
(proprietà contornate in rosso)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Quota intera di Piena Proprietà, di laboratorio artigianale posto al piano terreno e ripostiglio pertinenziale posto al piano primo. Il lotto immobiliare prospetta su ampia corte interna, comune anche ad altre unità immobiliari. Il fabbricato è sito nel centro storico del paese. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite ingresso pedonale da Via Ruga Ferrera e ingresso, pedonale e carraio alla corte comune, da una traversa di Via M. D'Azeglio.

L'immobile al piano terra è dotato di due affacci liberi, entrambi finestrati, di cui uno prospettante verso la corte interna comune e uno verso via Ruga Ferrera. Il piano primo è dotato di tre affacci liberi, uno prospettante verso la corte interna comune caratterizzato da murature esterne in mattoni pieni a vista con fori di areazione, uno prospettante verso via Ruga Ferrera dotato di apertura priva di serramento e uno prospettante verso altra proprietà (foglio 17 particella 276) e privo di aperture.

L'unità posta al piano terra consiste in un unico locale adibito a laboratorio.

L'unità posta al piano primo consiste in un unico locale adibito a ripostiglio; si evidenzia che il compendio immobiliare non è dotato di scala di collegamento tra i due livelli di piano.

Il lotto immobiliare, risulta avere una superficie calpestabile pari a circa **213,22 mq.** (di cui al piano terra competono 101,91 mq e al piano primo 111,31 mq) e una superficie commerciale di circa **193,16 mq.** (di cui al piano terra competono 128,46 mq e al piano primo 64,70 mq)

Catastalmente il compendio immobiliare risulta cosi' censito :

Catasto Fabbricati del Comune di Ghemme :

- Foglio 17, particella 277, subalterno 19, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 100, superficie catastale totale mq. 130, posta al piano T, Via Ruga Ferrera n° 21, rendita € 216,91 – Planimetria presentata all'UTE in data 15/06/2001. (unità 9)
- Foglio 17, particella 277, subalterno 9, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 111, superficie catastale totale mq. 124, posta al piano T, Via Garibaldi n° 14, rendita € 74,52 – Planimetria presentata all'UTE in data 19/12/1939. (unità 3)

(N.B. - si è riscontrato un errore nell'indicazione del piano, il subalterno 9 è posto al piano primo)

Coerenze:

Piano terra : A un lato altra proprietà Foglio 17 Mappale 276; a un lato stessa proprietà Foglio 17 Mappale 277 Subalterno 18; a un lato stessa proprietà Foglio 17 Mappale 277 Subalterno 22 (corte comune); a un lato Via Ruga Ferrera.

Piano primo : A un lato altra proprietà Foglio 17 Mappale 276; a un lato stessa proprietà Foglio 17 Mappale 277 Subalterno 15; a un lato stessa proprietà Foglio 17 Mappale 277 Subalterno 22 (corte comune); a un lato Via Ruga Ferrera.

Le unita' immobiliari di cui al Fg. 17 particella 277 subalterni 19 - 9, risultano cosi' intestate:

.....
per la quota di piena proprietà di 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Centro storico comunale, a circa 100 m. dalla piazza principale di Ghemme.
- Servizi della zona: I servizi si trovano nel centro di Ghemme: negozi (essenziali), municipio (buono), posta (buono), banche (buono), farmacia (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: L'area considerata confina da un lato con zona densamente urbanizzata mentre dal lato opposto abbiamo il canale "La Mora" che lambisce la zona industriale.
- Collegamenti pubblici (km): Autostrada A26 (Ghemme) (2,8 km), autobus extraurbani (100 m), ferrovia (600 m), aeroporto Milano Malpensa (36 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile ,alla data della perizia, risulta LIBERO da persone, ma con la presenza di arredi vari.(estranei a codesta procedura esecutiva)

Si evidenzia che ha sottoscritto contratto locativo con la Società Detto contratto ha decorrenza di sei anni dal 01/01/2017 al 31/12/2022 , risulta sottoscritto in data 12/01/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 12/01/2017 al n. 229 serie 3T.. Detto contratto locativo riguarda le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità immobiliari i cui subalterni risultano assegnati al foglio 17 mappale 277.

Il contratto locativo è stato sottoscritto e registrato in data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento.(non opponibile alla procedura)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso : Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.1.1 **Ipoteca giudiziale**, per euro in data 25/06/2012 ai numeri 8540/962 a favore di e contro, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data 09/05/2012 repertorio numero 450.
(riferimenti delle U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1-Immobili n.6 e n.27)

4.2.1.2 **Ipoteca giudiziale**, per euro in data 11/01/2013 ai numeri 537/28 a favore di e contro, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 12/11/2012 repertorio numero 6729/2012.
(riferimenti delle U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 3-Immobili n.1 e n.7)

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.2.1 **Pignoramento** trascritto in data 17/10/2016 ai nn. 13472/9519, a favore di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (unità negoziale n.1), contro, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (unità negoziale n.1) in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 19/09/2016 Rep. 3111.
(riferimenti delle U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1-Immobili n.3 e n.9)
(.....SPA agisce quale procuratore diSPA.)

4.2.3. *Altri vincoli e oneri giuridici: nessuno*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale riguardante le unita' immobiliari pignorate.

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ghemme, non e' emersa alcuna documentazione edilizia per l'unita' immobiliare oggetto di stima.

Per le ragioni sopra evidenziate, non risulta possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistica sull'unita' immobiliare oggetto di stima,

Per quanto riguarda l'aspetto edilizio, è stata realizzata una porta di comunicazione con l'unita' immobiliare ubicata al piano terra, individuata al foglio 17 particella 277 subalterno 18; detta apertura dovrà essere chiusa, in quanto il lotto 2 termina in corrispondenza della mezzera della parete portante di confine tra le due unità.

Per quanto riguarda il locale ripostiglio ubicato al piano primo, non e' stato possibile accedervi in quanto sono assenti strutture verticali di collegamento.(sia scale interne che scale esterne)

Il costo per la chiusura dell'apertura tra le due unità immobiliari è pari a circa € 500,00 (quota di competenza del lotto 2)

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda il laboratorio, la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il locale ripostiglio, non è stato possibile accedervi in quanto sono assenti strutture verticali di collegamento.(sia scale interne che scale esterne)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. Il compendio immobiliare risulta ubicato in zona centrale ma molto tranquilla, con ampia corte comune sistemata a verde.
- 5.2. Al piano terra il solaio è sostenuto da volte in mattoni pieni faccia a vista in ottimo stato conservativo.
- 5.3. Al piano primo la parete prospettante la corte interna comune è caratterizzata da murature in mattoni pieni a vista con fori di areazione.
- 5.4. Opere edilizie, di competenza del presente lotto, per la chiusura dell'apertura tra l'unità immobiliare oggetto di stima e l'unità immobiliare adiacente identificata al foglio 17 particella 277 subalterno 18

€ 500,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- 6.1.1., per la piena proprietà per la quota di 1/1. La proprietà risulta pervenuta a....., tramite Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Novara in data 16/04/2004 repertorio numero 1599 trascritto il 29/04/2004 ai numeri 8598/5051 dalla Società

6.2. Precedenti proprietari:

- 6.2.1., per la piena proprietà per la quota di 1/1 con atto a rogito Damaso De Bono di Borgomanero in data 02/11/1987 repertorio numero 93250/8616, registrato a Borgomanero il 05/11/1987 al numero 532 trascritto il 23/11/1987 ai numeri 12590/9208 e successivo atto di trasformazione rogito Errico Alfani di Borgomanero in data 01/07/1996 repertorio numero 60852 trascritto il giorno 08/07/1996 ai numeri 8362/6241 in

7. PRATICHE EDILIZIE:

In sede di "accesso agli atti amministrativi", effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghemme, non sono emerse pratiche edilizie, presentate per il lotto immobiliare oggetto di stima.

Esecuzione forzata : n.° 312/2016

Promossa da:

Contro:

Descrizione **Unità Immobiliari** di cui al punto **A**



prospetto fabbricato principale



Ingresso da Via Ruga Ferrera



Piano terra – interno locale

Quota intera di Piena Proprietà, di laboratorio artigianale posto al piano terreno e ripostiglio pertinenziale posto al piano primo. Il lotto immobiliare prospetta su ampia corte interna, comune anche ad altre unità immobiliari.

Il fabbricato è sito nel centro storico del paese. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite ingresso pedonale da Via Ruga Ferrera e ingresso, pedonale e carroia alla corte comune, da una traversa di Via M. D'Azeglio.

L'immobile al piano terra è dotato di due affacci liberi, entrambi finestrati, di cui uno prospettante verso la corte interna comune e uno verso via Ruga Ferrera. Il piano primo è dotato di tre affacci liberi, uno prospettante verso la corte interna comune caratterizzato da murature esterne in mattoni pieni a vista con fori di areazione, uno prospettante verso via Ruga Ferrera dotato di apertura priva di serramento e uno prospettante verso altra proprietà (foglio 17 particella 276) e privo di aperture.

L'unità posta al piano terra consiste in un unico locale adibito a laboratorio.

L'unità posta al piano primo consiste in un unico locale adibito a ripostiglio; si evidenzia che il compendio immobiliare non è dotato di scala di collegamento tra i due livelli di piano.

Le altezze interne,rilevate in sede di sopralluogo, sono le seguenti :

Piano terra :

laboratorio : altezza laterale h. 2,15 m.; altezza massima h. 2,75 m.

Piano primo :

ripostiglio : non si è potuto rilevarla in quanto al momento l'immobile non è dotato di strutture di collegamento per accedervi.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Attualmente nel Comune di Ghemme vige la salvaguardia urbanistica, dovuta alla coesistenza del Piano Regolatore vigente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di Giunta Regionale n. 12-5790 del 27 aprile 2002 e dell'adozione della proposta tecnica di progetto definitivo della Variante Strutturale 1/2016 al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i. (adozione avvenuta tramite verbale di deliberazione della giunta comunale 188 del 16/11/2018).

In data 04/02/2019 con deliberazione giunta comunale n. 36, è stato adottato l'aggiornamento della proposta tecnica del progetto definitivo della Variante Strutturale 01/2016, a seguito della prima seduta della seconda conferenza di copianificazione.

L'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona normata dall'art. 9 punto C1 delle NTA del P.r.g.c. vigente , con la seguente qualificazione: “Area di Antico Impianto – ART 9 Edifici di impianto antico da valorizzare”.

Nelle NUE della Variante Strutturale 1/2016 (aggiornamento novembre 2018) l'area e' qualificata come “Area di Antico impianto e nuclei rurali minori”.

TABELLA CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI

Destinazione delle unita' immobiliari	Parametro	Valore reale mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore equivalente mq
<u>Laboratorio artigianale</u>				
PIANO TERRA				
Laboratorio	Sup. calpestabile	101,91	1,00	101,91
PIANO PRIMO				
Ripostiglio	Sup. calpestabile	111,31	0,50	55,65
<u>TOTALE Laboratorio artigianale</u>	Sup. calpestabile	213,22		157,56
			Sup. commerciale laboratorio artigianale	mq. 193,16

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale di copertura: tegole in cotto sostenute da orditura in legno.
condizioni: discrete

Solai: tipologia: solaio a volte in mattoni a vista con battuto di cemento;
condizioni: buone

Scala: Non sono presenti strutture di collegamento tra i piani.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: Piano terra :
materiale: battuto di cemento;
condizioni: buone
Piano primo : battuto di cemento;
condizioni: ---

Rivest. Interno: Piano terra :
materiale : intonaco rustico;
condizioni: buone
Piano primo : (rilevato dall'esterno)
materiale : mattoni pieni a vista e intonaco rustico;
condizioni: buone

Infissi interni: Piano terra : assenti

Piano primo : ---

Infissi esterni: Piano terra :
tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetrocamera; materiale protezione prevalente : persiane, materiale:
legno
(si precisa l'assenza di due serramenti)
condizioni : discrete

tipologia : porta ingresso (via Ruga Ferrera) in alluminio con vetrocamera;
condizioni : buone

Piano primo : (rilevato dall'esterno)

Assenza di serramenti, ma dotata di pareti in mattoni pieni a vista con aerazione

condizioni : buone

Bagno: Piano terra : assente

Piano primo : ---

Impianti:

Citofonico: tipologia: assente

Elettrico: Piano terra :
Tipologia : sottotraccia, tensione 220V, dotato di interruttore "salvavita".
condizioni : discrete

Caldaia: Assente

Termosifoni: Assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate (secondo semestre 2018) e Agenzie Immobiliari di prossimità.

8.3. Valutazione corpi :

1 Laboratorio artigianale con pertinenza

Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Note:

Nella valutazione del lotto, si e' tenuto conto del fatto che l'accessibilità è buona in quanto avviene da pubblica via. Il compendio immobiliare è dotato di ampia area comune sistemata a verde. Si e' tenuto conto dell'assenza di collegamento verticale tra i piani. Come nota di pregio vi e' il soffitto a volta in mattoni a vista.

TABELLA DI VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore è già ridotto del 20% come da punto 16) del quesito, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

n.° d'ordine	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale
1.	<u>Laboratorio artigianale con pertinenza</u>	193,16 mq	375,00 €/mq	€ 72.435,00
Valore commerciale complessivo				€ 72.435,00

-	Valore corpo	€ 72.435,00
-	Valore complessivo intero	€ 72.435,00
-	Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	€ 72.435,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1	Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso.	€ 3.735,00
8.4.2	Regolarizzazioni urbanistiche (di cui al punto 4.3.1.)	Nessuna
8.4.3	Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	Nessuna
8.4.4	Opere edilizie (di cui al punto 5.4.)	€ 500,00
8.4.5	Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
8.4.6	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile periziato e' costituito dal compendio immobiliare sopra descritto : piano terra locale adibito a laboratorio e piano primo locale adibito a ripostiglio.

Si propone, ai fini della miglior commercializzazione, di porre in vendita il compendio immobiliare cosi' come articolato e descritto.

8.5. Prezzo a base d'asta del Lotto 2 :

8.5.1	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese per opere edilizie a carico dell'aggiudicatario.	€ 68.200,00
8.5.2	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese per opere edilizie a carico della procedura..	€ 68.700,00

Borgomanero li 30/03/2019

**Il Perito
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI :

- 1 Analisi preliminari
- 2 Sopralluogo (convocazioni e verbale)
- 3 Descrizione dei beni
- 4 Dati catastali (schede catastali,visure)
- 5 Documentazione urbanistica edilizia
- 6 Restituzione grafica fabbricato
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Atto di provenienza
- 9 Istruttoria ricerca contratti locativi
- 10 Ispezione controllo in conservatoria