

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 9 -**

***(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*

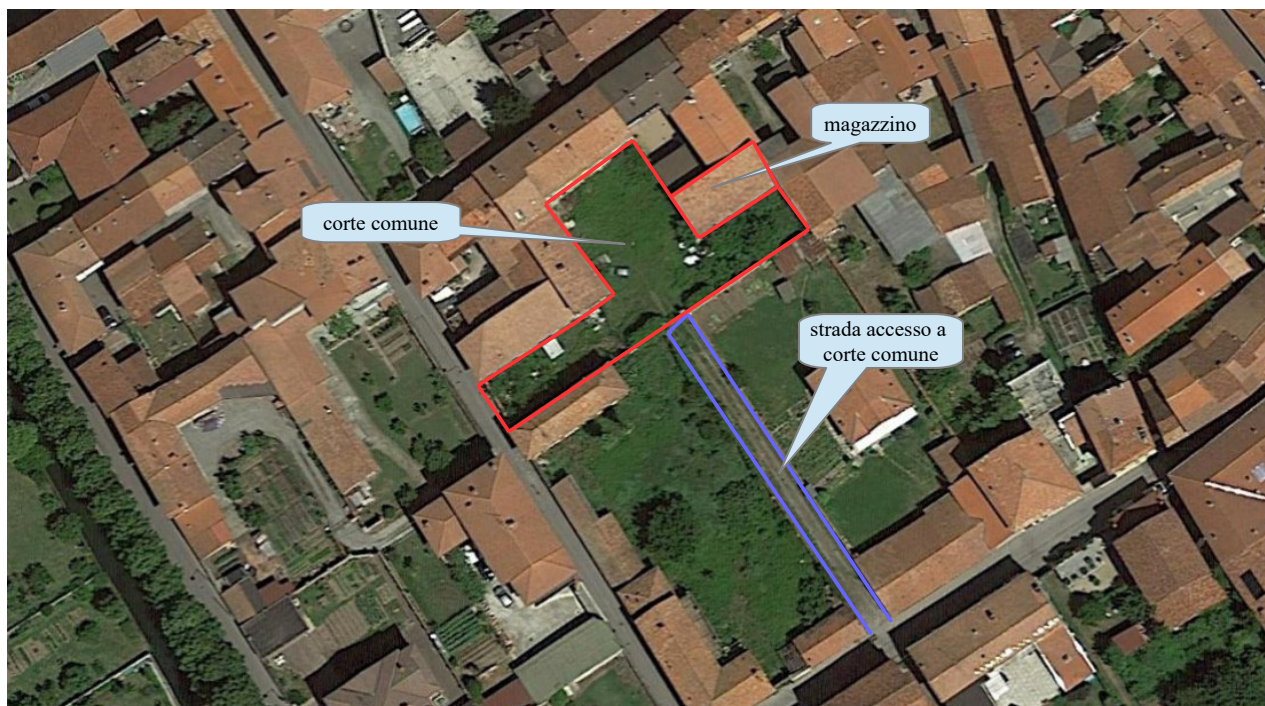
*PEC : enrico.brandoni@archiworldpec.it*

**Unita' immobiliare in Ghemme – Via Garibaldi n. 17  
(magazzino al piano terra con open space al 1° piano)**

**LOTTO 9**

(Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 11)

Unita' immobiliare ubicata in Ghemme – Via Garibaldi n° 17  
(proprietà contornate in rosso)



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

- A. Quota intera di Piena Proprietà, di magazzino posto al piano terra e ampio locale open space, posto al piano primo con copertura "a vista". L'immobile prospetta su ampia corte interna, comune anche ad altre unità immobiliari. Il fabbricato su due livelli, è sito nel centro del paese. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite accesso pedonale da Via Garibaldi e accesso pedonale e carraio alla corte comune da una traversa di Via M. D'Azeglio.

L'immobile è dotato di due affacci liberi, entrambi finestrati, prospettanti verso la corte interna comune.

Le parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di stima e le altre unità immobiliari (meglio individuate nell'elaborato planimetrico allegato) sono costituite dalla corte comune sopra indicata e da vano scala e atrio comune con accesso diretto da Via Garibaldi.

L'unità risulta così articolata : al piano terra troviamo il locale magazzino, un ripostiglio e un' area coperta; al piano primo un ampio locale "open space" con copertura "a vista".

L' unità immobiliare, risulta avere una superficie calpestabile pari a circa **198,02 mq.** e una superficie commerciale di circa **226,71 mq.**

Catastalmente il compendio immobiliare risulta cosi' censito :

Catasto Fabbricati del Comune di Ghemme :

- Foglio 17, particella 277, subalterno 21, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 184, superficie catastale totale mq. 225, posta al piano T - 1, Via Garibaldi n° 17, rendita € 361,11 – Planimetria presentata all'UTE in data 18/06/2001.

Coerenze:

A un lato altra proprietà foglio 17 mappale 463 e altra proprietà foglio 17 mappale 488;a un lato altra proprietà foglio 17 mappale 488; a due lati stessa proprietà Foglio 17 Mappale 277 Subalterno 22 (corte comune);

L'unita' immobiliare di cui al Fg. 17 particella 277 subalterno 21, risulta cosi' intestata:

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Zona centrale dell'abitato, 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 risulta LIBERO da persone**, ma con la presenza di materiale informatico esausto.

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

**Il contratto è stato registrato in data posteriore alla 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.

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.

**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)  
Gravante anche sul seguente immobile facente parte dell'unità negoziale n.1 – immobile n.11

Comune di Ghemme (NO), Catasto Fabbricati, Foglio 17, Particella 277, Subalterno 21.

In forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 19/09/2016 Rep. 3111.

(.....SPA agisce quale procuratore di ..... SPA.)

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 unità immobiliari pignorate.**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

*Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia depositata presso il Comune di Ghemme risulta quanto segue:*

L'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

**4.3.2. Conformità catastale:**

La rappresentazione catastale del compendio immobiliare non è completamente conforme allo stato dei luoghi. Si deve quindi procedere a un aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA della scheda catastale.

**Il costo presunto di codesto aggiornamento ,comprensivo di oneri tecnici e diritti catastali e' pari a circa € 900,00**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- 5.1. Il compendio immobiliare risulta ubicato in zona molto tranquilla con ampia corte comune sistemata a verde.
- 5.2. La copertura ,compresa la piccola e grossa orditura, sono in ottimo stato di conservazione.

**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 .....

**6.2. Precedenti proprietari:**

- 6.2.1. .... 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, sono emerse le seguenti pratiche edilizie, presentate per il compendio immobiliare oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n. 40/1989 riguardante il nuovo assetto planimetrico del piano terreno dell'edificio.

Esecuzione forzata : n.° 312/2016

Promossa da:

Contro:

## Descrizione **Unità Immobiliare** di cui al punto **A**



prospetto fabbricato principale



Magazzino al piano terra



Piano primo con copertura "a vista"

Quota intera di Piena Proprietà, di magazzino posto al piano terra e ampio locale open space, posto al piano primo, con copertura "a vista". L'immobile prospetta su ampia corte interna, comune anche ad altre unità immobiliari. Il fabbricato su due livelli, è sito nel centro del paese. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite accesso pedonale da Via Garibaldi e accesso pedonale e carraio alla corte comune da una traversa di Via M. D'Azeglio.

L'immobile è dotato di due affacci liberi, entrambi finestrati, prospettanti verso la corte interna comune.

Le parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di stima e le altre unità immobiliari (meglio individuate nell'elaborato planimetrico allegato) sono costituite dalla corte comune sopra indicata e da vano scala e atrio comune con accesso diretto da Via Garibaldi.

L'unità risulta così articolata : al piano terra troviamo il locale magazzino, un ripostiglio e un' area coperta; al piano primo un ampio locale "open space" con copertura "a vista".

L' unità immobiliare, risulta avere una superficie calpestabile pari a circa **198,02 mq.** e una superficie commerciale di circa **226,71 mq.**

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

Piano terra:

magazzino e ripostiglio : altezza h. 2,88 m.

Piano primo:

magazzino : sottotrave altezza h. 2,32 m.; colmo altezza h. 5,04 m.

### **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 unità immobiliari	Parametro	Valore reale mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore equivalente mq
<b>magazzino</b>				
<b>PIANO TERRA</b>				
Magazzino	Sup. calpestabile	60,00	1,00	60,00
Ripostiglio	Sup. calpestabile	9,80	1,00	9,80
Area coperta	Sup. calpestabile	19,00	1,00	19,00
<b>PIANO PRIMO</b>				
Locale "open space"	Sup. calpestabile	96,77	1,00	96,77
Balcone	Sup. calpestabile	12,45	0,33	4,11
<b><u>TOTALE Magazzino</u></b>	<b>Sup. calpestabile</b>	<b>198,02</b>		<b>189,68</b>
		<b>Sup. commerciale Magazzino</b>		<b>mq. 226,71</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

- Copertura:* Tipologia : a falde, materiale di copertura: tegole in cotto sostenute da orditura in legno.  
condizioni: buone
- Solai:* Tipologia : a volta  
condizioni: buone
- Scala:* Scala di accesso al piano primo :  
tipologia : a due rampe, materiale: cemento armato rivestita in pietra di granito,  
ubicazione : esterna all'immobile  
condizioni : richiede opere di manutenzione straordinaria.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Pavim. Interna:* Piano terra :  
materiale : battuto di cemento;  
condizioni: buone  
Piano primo :  
materiale : battuto di cemento;  
condizioni: buone
- Rivest. Interno:* Piano terra :  
materiale : intonaco al civile.  
condizioni: discrete  
Piano primo :  
materiale : in parte intonaco rustico e in parte mattone pieno faccia a vista  
condizioni: buone
- Infissi esterni:* Piano terra :  
materiale : porte ad anta singola e a doppio battente in legno  
condizioni : sufficienti  
Piano primo : assenti

Impianti: non sono attualmente presenti impianti.

## **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 Immobile ad uso magazzino

#### **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'immobile e' comodamente accessibile.

Il locale open space puo' essere oggetto di intervento di recupero ai fini abitativi. La copertura e' in buone condizioni sia come struttura lignea sia come manto di copertura in cotto.



**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>magazzino</u>	226,71 mq	300,00 €/mq	€ 68.013,00
<b>Valore commerciale complessivo</b>				<b>€ 68.013,00</b>

-	Valore corpo	€ 68.013,00
-	Valore complessivo intero	€ 68.013,00
-	Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	€ 68.013,00

**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.	€ 3.413,00
8.4.2	Regolarizzazioni urbanistiche (di cui al punto 4.3.1.)	
8.4.3	Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	€ 900,00
8.4.4	Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
8.4.5	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 (fabbricato su due piani fuori terra ad uso magazzino)

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 9:**

8.5.1	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario.	€ 63.700,00
8.5.2	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura.	€ 64.600,00

**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