

Beni in **VICOLUNGO Via Enrico Toti s.n.****Proprietà di Magazzino e due depositi Lotto 006****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato costituito da un magazzino e due depositi** con annesso portico, con corti esclusive di pertinenza e porzione di corte, siti in Vicolungo (No) in Via Enrico Toti s.n. (ex Vicolo S.Martino).

Il magazzino è intestato a proprietario per 1000/1000, individuato al NCEU al **Fg. 8 particella 508 sub.1** categoria C/2 classe 3 consistenza **161 mq.** rendita € 224,50.

I depositi con annesso portico sono intestati a : proprietario per 500/1000 proprietario per 500/1000, individuato al NCEU al **Fg. 8 particella 508 sub.2** categoria C/2 classe 1 consistenza **74 mq.** rendita € 72,61.

Coerenze :

- **particella 508 sub. 1** a levante particella 157- 161-164 a mezzodì Via Enrico Toti a ponente particella 166 e 509, a notte particella 277 e 154;
- **particella 508 sub. 2** a levante particella 157- 161 a mezzodì a ponente e a notte sub.1 particella 508;
- **particella 166 corte** a notte e a levante particella 508 sub. 1, a mezzodì particella 506, a ponente particella 509.

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Dall'esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura **n. 443/13**, tendente al **recupero di crediti vantati da** .

La documentazione è costituita da visure ipocatastali ;la restante documentazione allegata alla perizia è stata acquisita e prodotta dalla sottoscritta presso gli uffici competenti.

Per l'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- verifica dell'anagrafica degli esecutati conforme a quella presente in atti (**All. 2**);
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. In data **13.10.2014**;
- sopralluogo, con gli agenti di polizia municipale di Vicolungo, verbale (**All. 1**), nella data concordata con l'esecutato in **data 11.11.14**,
- verifica e individuazione dei fabbricati oggetto del pignoramento e rilievo fotografico (**All.3**).
- accertamento delle regolarità urbanistico - edilizie dei fabbricati presso gli uffici comunali e verifica delle rispondenza tra prescrizioni urbanistico- edilizie e lo stato dei luoghi;
- acquisizione delle cartografie di riferimento mappa catastale (**All.4**) , mappa di PRG (**All.5**), visure catastali (**All.6**);
- verifica e individuazione catastale degli immobili e acquisizione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari(**All.9 e 10**)
- verifica allo stato **del 15/12/2014 (All.8)** delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara,
 - ricerche di mercato (fonti agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specialistiche, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona	Area del centro abitato a destinazione mista residenziale e produttiva, traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziale, in zona con buona dotazione di servizi, a 150 metri dalla piazza principale e dalle scuole pubbliche e dal municipio , a 1,5 Km. dall' outlet di Vicolungo
Collegamenti pubblici	A breve distanza del casello autostradale sull' A4 di Biandrate - Vicolungo circa 2 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 11 novembre 2014, l'immobile risultava liberamente accessibile e occupato da alcune attrezzature e materiali edili dell'esecutato Sig. . Lo stato dei luoghi lo si può rilevare dal rilievo fotografico(**Al.3**).

4. VINCOLI E 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso acquisite dalla consultazione degli atti e dalla documentazione rilevata presso gli Uffici **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni

Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a **favore** di , **contro** a c.f. e proprietario per 500/10000, in data 27/12/2011 ai n. 3538 iscritto a Conservatoria in Novara in data 09/02/2012 ai nn. 213/1874

importo capitale € 146.499,35

importo capitale con interesse e spese € 190.000,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a **favore** di , **contro** proprietario per 500/1000 e proprietario per 500/10000, a firma Tribunale di Novara in data 20/12/13 repertorio 4944 trascritto a Conservatoria in Novara in data 16/01/2014 ai nn. 456/547

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Servitù di passaggio e di condutture** sul tratto a mezzodì a favore dei mappali 509- 506-169 e 170, perchè risultano fondi interclusi.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Del fabbricato adibito a magazzino non sono state rintracciate pratiche edilizie essendo fabbricati ante 1967, ha caratteristiche compatibili con la destinazione d'uso previste dal PRGC vigente, il fabbricato può essere, previa presentazione di pratica edilizia, trasformato in edificio per attività produttive con annessi spazi per terziario e residenza, oppure mantenere la destinazione di magazzino e deposito come attualmente .

4.3.2 Conformità catastale

Il fabbricato è **identificato al NCEU** con schede presentata in data **21/03/2011 prot. NO0093163** per l'unità immobiliare al fg.8 part. 508 sub. 1(**All.9**), e n. prot. **NO 0093165** per l'unità immobiliare al fg.8 part. 508 sub. 2(**All.10**), le schede identificano correttamente la consistenza del fabbricato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali Proprietari :**

proprietario per 1000/10000, per il **subalterno 1**

proprietario per 500/1000 e proprietario per 500/10000, per il **subalterno 2** proprietari dal 22/07/1975

6.2 Precedenti proprietari :

Precedenti proprietari dei fabbricati rurali che hanno o.

proprietario 500/1000 e proprietaria 500/1000 fino al 22/07/1975.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione dei depositi-magazzino, le caratteristiche costruttive li identificano come fabbricati risalente ai primi decenni del secolo scorso, pertanto ante 1967. E' stata rintracciata una DIA del 2008 in cui si effettua la demolizione del piano primo del deposito al foglio 509 sub. 2 , realizzando una copertura piana in sostituzione di una copertura a falde.

Descrizione Fabbricato al punto "A"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato costituito da un magazzino e due depositi** con annesso piccolo portico, con corti esclusive di pertinenza e porzione di corte, siti in Vicolungo (No) in Via Enrico Toti s.n. (ex Vicolo S.Martino)

Il magazzino è censito al **Fg. 8 particella 508 sub.1** categoria C/2 classe 3 consistenza **161 mq.** rendita € 224,50., mentre il deposito con piccolo portico al **Fg. 8 particella 508 sub.2** categoria C/2 classe 1 consistenza **74 mq.** rendita € 72,61.

Sia il magazzino che i depositi sono ad un unico piano, costituiti da vecchi fabbricati rurali a cui è stata modificata la copertura a falde e realizzata una copertura piana, semplicemente impermeabilizzata con guaine bituminose, le murature sono in parte a rustico e in parte intonacate. Si veda rilievo fotografico allegato. **(All.3)**

Il magazzino ha una corte esclusiva di pertinenza di circa **340 mq.**, i due depositi a rustico hanno anch'essi una piccola corte esclusiva di pertinenza di circa 4 mq. ed un porticato di 16,80 mq., ai due depositi si accede con servitù di passaggio sulla corte esclusiva del subalterno 1 della particella 508. Le aree di pertinenza del fabbricato si completano con una corte di **mq.30** individuata con la **particella n° 166 del foglio 8.**

Alle due porzioni di fabbricato si accede dalla Via Via Enrico Toti a circa 150 metri dalla piazza principale del paese, l'area di pertinenza del fabbricato adibita a corte esclusiva non ha alcuna pavimentazione; il fabbricato ha una superficie complessiva a deposito-magazzino di **235 mq.** L'altezza del deposito individuato al subalterno N. 1, ha un'altezza minima di m. 4,10 e massima di 4,70, mentre i depositi al subalterno 2, uno ha un'altezza di m.3,80 l'altro di m. 3,90, la tettoia un'altezza massima di m. 3,30 e minima di m.2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente i terreni edificabili sono individuati in cartografia con la simbologia per **“Aree produttive e e di riordino” (Zona omogenea D)** regolamentate dall'**Art. 29** delle N.T.A. del PRG” del PRGC vigente di Vicolungo (NO)**(All.5)**

Destinazione	Parametro	Valore reale	potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato					
Fg.8 map.508 sub.1	Deposito	Sup. reale lorda	161,00 mq.	1,00	161,00 mq
Fg.8 map.508 sub.2	Deposito	Sup. reale lorda	74,00 mq.	1,00	74,00 mq
Fg.8 map.166	deposito	Sup. reale lorda	30,00 mq	0,10	3, 00 mq.
			Valore equivalente totale		238,00 mq

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Materiale : muratura condizioni precarie

Solai

Tipologia : latero cemento in condizioni precarie

Copertura

Tipologia : piana con semplice impermeabilizzazione in condizioni modeste

Componenti edilizie e costruttive

Cancello

Nessuno

Infissi esterni

Nessuno

Infissi interni

Nessuno

Manto di copertura

Materiale : guaina bituminosa

Pareti esterne

Materiale : muratura di mattoni pieni in condizioni sufficienti,

Pareti interne

Nessuna : in mattoni pieni

Pavimenti interni

Materiale : in battuto di cemento

Plafoni

Materiale : in laterizio a vista in discrete condizioni

Rivestimenti

Acune parte in intonaco a rustico

Impianti

Gas Nessuno

Elettrico Nessuno

Idrico Nessuno

Termico Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 006**8.1 Criterio di stima**

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo- parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio relativi al Comune di Vicolungo, codice di zona L847, zona residenziale centrale.

8.2 Fonti di informazioni

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Vicolungo, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, Agenzia del territorio

8.3 Valutazioni corpi**A. Fabbricato adibito a deposito**

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" tramite il metodo per comparazione utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Valori di mercato di vendita depositati autorimesse rilevati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, condizioni normali in Vicolungo fascia centrale (1° semestre 2014)

- Laboratori ed autorimesse 510,00 €/mq. max. 550 €/mq.

Considerando la vetustà del fabbricato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione si considera il parametro minimo e si effettua un deprezzamento, del 40% sul valore minimo.

$510,00 \text{ €/mq} \times 40\% = 300,00 \text{ €/mq}$

Peso Ponderale 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato a cassero trasformabile in produttivo	mq. 238,00	€ 300,00	€ 71.400,00
- Valore a corpo			€ 71.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria . € **10.710,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **Nessuna**

Oneri di provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente **Nessuna**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto N. 006

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova € **60.500,00**

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi,
- sulla conformità normativa degli impianti non essendo stato possibile acquisire la certificazione degli impianti,
- il valore finale assegnato si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti nel sopralluogo del 11 novembre 2014

Allegati

- N. 1 Verbale di sopralluogo del 11/11/2014
- N. 2 Certificato di residenza esecutati
- N. 3 Rilievo fotografico
- N. 4 Estratto di mappa catastale
- N. 5 Estratto di mappa di PRG
- N. 6 Visure catastali fabbricati
- N. 8 Certificato iscrizioni e trascrizioni fino al 15/12/2014
- N. 9 Planimetria catastale particella 508 subalterno 1 fg 8
- N.10 Planimetria catastale particella 508 subalterno 2 fg 8

Galliate 16 dicembre 2014

dott. Arch.
Nadia Melli