

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 1 -**

***(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*

Esecuzione forzata : n.° 312/2016

Promossa da:

Contro:

**Unita' immobiliari in Ghemme – Via Galvani n. 20  
(capannone con corte coerente)  
LOTTO 1  
(Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 2)**

**Unita' immobiliare ubicata in Ghemme – Via Galvani n° 20  
(proprietà contornata in rosso)**



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

- A. Quota intera di Piena Proprietà, di capannone artigianale ad uso laboratorio, con ampia corte pertinenziale recintata. Il fabbricato è sito nei pressi dell'ingresso sud al centro abitato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Galvani al civico 20.

L'unità immobiliare, ad un piano fuori terra, comprende ampio locale ad uso laboratorio artigianale, locale ufficio e bagno sopra cui è stato realizzato un soppalco raggiungibile tramite scala interna al fabbricato. E' presente ampia corte coerente di pertinenza.

All'interno del terreno di proprietà insiste anche un piccolo fabbricato adibito a deposito.

L'unità oggetto di stima, inerente al capannone artigianale, risulta avere una superficie calpestabile di circa **347,23 mq**, ed una superficie commerciale di circa **360,84 mq**.

Il piccolo fabbricato accessorio, risulta avere una superficie calpestabile di circa **24,84 mq**, ed una superficie commerciale di circa **14,50 mq**.

L'area lorda sulla quale insiste il capannone e' di circa **1230 mq**.

Catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito :

Catasto Fabbricati del Comune di Ghemme :

- Foglio 19, particella 592, categoria C/3, classe 4, consistenza mq. 305, superficie catastale totale mq. 423, posta al piano T, Regione Pralini, rendita € 567,07 – Planimetria presentata all'UTE in data 07/03/1995.

Coerenze:

A due lati strada Comunale (insistente sui mappali 543 - 519), a un lato mappale 544 (stesso foglio) e a un lato mappale 628 (stesso foglio).

L'unità immobiliare di cui al Fg. 19 particella 592, risulta così intestata:

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Zona periferica del centro abitato, a circa 850 m. dal centro storico 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: Zone caratterizzate da campi a coltivazione ed alcune zone a carattere boschivo.
- Collegamenti pubblici (km): Autostrada A26 (Ghemme) (3,4 km), autobus extraurbani (900 m), ferrovia (1,5 km), aeroporto Milano Malpensa (36 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dalla società**,.....

.....  
Contratto di locazione delle durata di anni sei, dal 01/03/2016 al 28/02/2022 registrato in data 25/02/2016 al n. 1380 – serie 3T.

Erroneamente nel contratto è stata indicata una durata quadriennale, mentre per i contratti commerciali la durata minima è pari a sei anni; in sede di registrazione si è provveduto a sanare l'errore.

**La registrazione del contratto locativo è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

**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 : immobile occupato, con titolo opponibile alla procedura, di cui al punto 3 del presente elaborato peritale.*

**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 dell' U.I. oggetto di stima: Unità negoziale 1-Immobile n.5)

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 dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 13-Immobile n.1)

4.2.1.3 **Ipoteca Legale**, per euro .....in data 19/05/2016 ai numeri 6493/831 a favore di ..... e contro ..... (riferimenti dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1-Immobile n.2)

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 (unita' negoziale n.1), contro ....., per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (unita' negoziale 1). In forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 19/09/2016 Rep. 3111. (riferimenti dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1-Immobile n.2) (.....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 l' unita' immobiliare pignorata.**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

*Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia depositata presso il Comune di Ghemme sono emerse alcune difformità di seguito elencate.*

Per quanto riguarda il capannone artigianale, si è riscontrato un dimensionamento maggiore nella sua lunghezza; inoltre alcune tramezzature risultano in posizione traslata rispetto alla posizione di progetto.

All'interno dell'area si è riscontrata la presenza di un fabbricato di ridotte dimensioni ad uso deposito , non autorizzato.

***Queste difformità edilizie possono essere regolarizzate tramite presentazione di "SCIA in sanatoria" il cui costo indicativo, comprensivo di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, sanzioni, spese tecniche e' pari a circa € 4.000,00.***

4.3.2. **Conformità catastale:**

Per le ragioni sopra descritte, e elencate al punto 4.3.1, la rappresentazione catastale del compendio immobiliare non è completamente conforme allo stato dei luoghi. Si deve quindi procedere al corretto inserimento in mappa, tramite procedura PREGEO, del fabbricato ad uso deposito e del capannone principale. Successivamente, tramite procedura DOCFA, si deve procedere alla presentazione di scheda catastale aggiornata.

***Il costo presunto di codesto aggiornamento, comprensivo di oneri tecnici e diritti catastali e' pari a circa € 2.000,00***

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. La zona è facilmente accessibile a qualsiasi mezzo di trasporto. Nelle immediate adiacenze è presente il “peso pubblico”. A poco più di 2 Km vi è il casello autostradale della A26.
- 5.2. Il capannone è completamente recintato.
- 5.3. Il canone annuo è pari a € **9.000,00**. Rispetto al valore a base d'asta dell'immobile (di cui al punto 8.5.1) **il rendimento lordo dell'investimento è pari al 6,6%.**

## 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 atto di compravendita, a rogito del Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 01/10/2003 repertorio numero 40096/10815, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Novara ai nn. 19491/12786 in data 08/10/2003, contro.....

### 6.2. Precedenti proprietari:

- 6.2.1. .... per costruzione diretta su terreno acquistato con atto di compravendita, a rogito Notaio Errico Alfani di Borgomanero in data 06/06/1992 repertorio numero 39823, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Novara ai numeri 7774/5679 del 24/06/1992.

## 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:

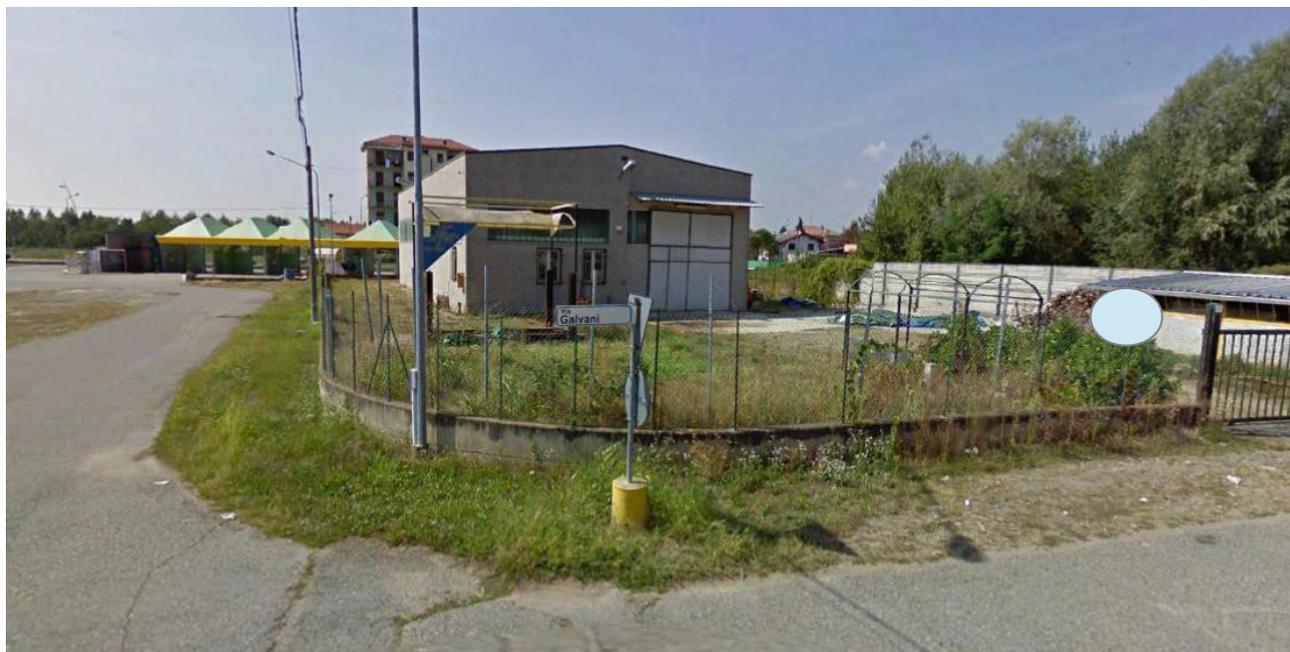
- Concessione Edilizia n. 12/1993 del 07/07/1993 (costruzione capannone)
- Concessione Edilizia n. 15/1994 del 25/02/1994 (costruzione recinzione)
- Autorizzazione Agibilità n. 3/1995 (rif. Pratica edilizia n. 12/1993)

Esecuzione forzata : n.° 312/2016

Promossa da:

Contro:

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



prospetto fabbricato principale



Interno laboratorio



Bagno



Soppalco



<b>Fabbricato accessorio</b>				
<b>PIANO TERRA</b>				
Deposito	Sup. calpestabile	24,84	0,40	9,94
<b>TOTALE fabbricato accessorio</b>				
	Sup. calpestabile	<b>24,84</b>		<b>9,94</b>
<b>Sup. commerciale fabbricato accessorio</b>				<b>mq. 14,50</b>
<b>RIEPILOGO</b>				
<b>Capannone artigianale</b>			<b>Sup. commerciale</b>	<b>mq. 360,84</b>
<b>Fabbricato accessorio</b>			<b>Sup. commerciale</b>	<b>mq. 14,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:*Copertura:* tipologia:Capannone: a falde, materiale di copertura: lastre di eternit sostenute da struttura in cemento armato.  
condizioni : la struttura portante e' in buone condizioniFabbricato accessorio : a una falda, materiale di copertura: lastre di lamiera sostenute da struttura in acciaio.  
condizioni : discrete*Solai:* Capannone : zona ufficio – bagno : solaio in travetti di ferro e pignatte;

condizioni : buone

*Scala:*Capannone : scala di accesso al soppalco : tipologia: a una rampa, materiale: profilati in ferro con pedate in ferro  
condizioni : buoneComponenti edilizie e costruttive:*Pavim. Interna:* Capannone: materiale: pavimentazione in battuto di cemento;

condizioni: buone

Fabbricato accessorio : materiale : pavimentazione in battuto di cemento

condizioni: buone.

*Rivest. Interno:*Capannone:

locale bagno - piastrelle in ceramica bianca.

nei restanti locali : intonaco al civile, tinteggiato.

condizioni: buone

*Infissi interni:*Capannone

porte interne a battente, materiale: PVC con inserti in vetro.

condizioni: buone

*Infissi esterni:*Capannone:ingresso : portone sezionale coibentato con struttura in metallo

tipologia: ante a battente, materiale: PVC con vetrocamera; materiale protezione : nessuno;

serramenti in parte fissi e in parte apribili "tipo industriale", materiale PVC con vetro singolo;

condizioni : buone

Fabbricato accessorio:

ingresso : portone in lamiera

condizioni : discrete

serramenti in parte fissi e in parte apribili "tipo industriale", materiale ferro con vetro singolo;

Condizioni: discrete

*Bagno:*Capannone: antibagno dotato di lavabo; bagno dotato di piatto doccia e turca.

condizioni : buone

*Impianti:**Elettrico:*

Tipologia: sottotraccia, tensione 220V, dotato di interruttore "salvavita".

condizioni: buone

*Caldaia:*

scalda acqua sanitario elettrico

condizioni: buone

*Riscaldamento:*

Tipologia : sono presenti erogatori di calore tipo "Robur"

condizioni: buone

**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 Capannone artigianale
- 2 Fabbricato accessorio

**Stima analitica.**

Nota: Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale. Si tiene conto della buona accessibilità al lotto e della vicinanza al casello dell'Autostrada A26. Nel valore risulta ricompreso il valore dell'area libera pertinenziale che e' di circa 800 mq. La valutazione inoltre,tiene in considerazione il fatto che l'immobile risulta occupato dal conduttore.

**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>Capannone artigianale</u>	360,84 mq	420,00 €/mq	€ 151.552,80
2.	<u>Fabbricato deposito</u>	14,50 mq	280,00 €/mq	€ 4.060,00
<b>Valore commerciale complessivo</b>				<b>€ 155.612,80</b>

-	<b>Valore corpo</b>	<b>€ 155.612,80</b>
-	<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 155.612,80</b>
-	<b>Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)</b>	<b>€ 155.612,80</b>

#### **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.	<b>€ 7.612,80</b>
8.4.2	Regolarizzazioni urbanistiche <b>(di cui al punto 4.3.1.)</b>	<b>€ 4.000,00</b>
8.4.3	Regolarizzazioni catastali <b>(di cui al punto 4.3.2.)</b>	<b>€ 2.000,00</b>
8.4.4	Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
8.4.5	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile periziato e' costituito dal compendio immobiliare sopra descritto : capannone artigianale e fabbricato accessorio con area coerente sistemata a verde.

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 1:**

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.	<b>€ 142.000,00</b>
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.	<b>€ 148.000,00</b>

**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 Istruttoria ricerca contratti locativi
- 9 Ispezione controllo in conservatoria