Beni in **VICOLUNGO Via Enrico Toti s.n.**
Proprietà di Terreni edificabili a destinazione produttiva **Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreni edificabili a destinazione produttiva di completamento e riordino**, siti in Vicolungo (No) in Via Enrico Toti s.n.(ex Vicolo San Martino) , intestati a: proprietario per 500/1000 e proprietario per 500/1000 .

I terreni sono ubicati a poche centinaia di metri dalla piazza principale del paese , raggiungibili dalla Via Enrico Toti a fondo cieco, che si immette sui terreni oggetto della perizia, hanno una **superficie complessiva di 2565 mq.**

Le aree sono censite al N.C.T. con i seguenti dati identificativi:

- **fg. 8 mappale 169** seminativo arboreo are 17,00 (1700 mq) R.D. 16,24, R.A. 10,97,
- **fg. 8 mappale 170** seminativo arboreo are 2,00 (200 mq) R.D. 1,91, R.A. 1,29,
- **fg 8 mappale 506** area urbana 645 mq.,
- **fg 8 mappale 505** unità collabenti 20 mq.,

Coerenze:

- **mappale 169** :a notte mappale 376, a levante deposito con sovrastante cassero insistente sul mappale 509 ed in parte mappale 506, a mezzodì in parte mappale 506 ed in parte mappale 170, a ponente Roggia Biraga;
- **mappale 170** :a notte mappale 169, a levante mappale 506, a mezzodì mappale 255 ed in parte mappale 170, a ponente Roggia Biraga;
- **mappale 506** :a notte in parte mappale 169, mappale 165 e mappale 508 a levante mappale 508, a mezzodì in parte mappale 176 e mappale 505 e piccola porzione di Via Enrico Toti, a ponente Roggia Biraga;
- **mappale 505** :a notte e levante mappale 506, a mezzodì in parte mappale 176, a ponente mappale 506.

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 (**Ail. 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 (**Ail. 1**), nella data concordata con gli esecutati in **data 11.11.14**,
- verifica e individuazione dei terreni oggetto del pignoramento, rilievo fotografico (**Ail.3**).
- verifica e individuazione catastale del terreno, e acquisizione delle visure catastali (**Ail.6**) e della mappa catastale (**Ail.4** e della mappa di PRG (**Ail.5**);
- acquisizione del certificato di destinazione urbanistica del terreno(**Ail. 7**) ;
- verifica allo stato del **15/12/2014** delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara (**Ail.8**);
- 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, 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

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente libero, in quanto trattasi di **terreni a destinazione produttiva** non ancora edificati, sugli stessi sono depositate alcune attrezzature edili di facile rimozione di proprietà dell'esecutato

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** proprietario per 500/1000 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 a Caposele (AV) 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 : **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Non risultano difformità dal punto di vista urbanistico, ne sono presenti pratiche edilizie riguardanti il bene in quanto trattasi di terreni edificabili non ancora edificati .

4.3.2 Conformità catastale

Non risultano difformità dal punto di vista catastale, riguardanti il bene in quanto trattasi di terreni edificabili non ancora edificati, **salvo per il mappale 505 del foglio 8**, unità collabenti **che risulta essere un'area** e non un fabbricato in precarie condizioni.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali Proprietari :

proprietario per 500/1000 e proprietario per 500/10000, atto tra vivi compravendita a firma di Notaio , in data 18/05/1989 iscritto a Conservatoria in Novara in data 015/06/1989 ai nn. 7421/5277

5.2 Precedenti proprietari :

proprietaria 500/1000 e proprietaria 500/1000, proprietarie fino al 17/05/1989.

6. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

Descrizione Terreno edificabile al punto "A"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreni edificabili a destinazione produttiva di completamento e riordino**, siti in Vicolungo (No) in Via Enrico Toti s.n.

I terreni sono ubicati a poche centinaia di metri dalla piazza principale del paese , raggiungibili dalla Via Enrico Toti(ex Vicolo San Martino) a fondo cieco, che si immette sui terreni oggetto della perizia, hanno una **superficie complessiva di 2565 mq.** Si veda rilievo fotografico **(All.3)**

Le possibilità edificatorie di nuovi fabbricati sui terreni oggetto della perizia, sono normate **dall'Art. 29 "Aree produttive e e di riordino" (Zona omogenea D) delle N.T.A. del PRG** del Comune di Vicolungo. In base agli indici di piano, per i terreni edificabili in quella zona, si determina che sono costruibili edifici a destinazione produttiva, sia artigianale che industriale, con annessi spazi a destinazione terziaria e commerciale, oltre ad una unità residenziali di 200 mq. di SUL di pertinenza per ogni attività produttiva insediata, con una tipologia edilizia di tipo intensivo.

L' edificazione è subordinata all'osservanza delle disposizioni in materia di indici edificatori, distanza dalle strade, dai confini, dalle eventuali fasce di rispetto individuate in cartografia, dalle altezze dei fabbricati, al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Sui terreni oggetto della perizia, considerati gli indici urbanistici : U.F.0,7 mq/mq. ed R.C. pari al 60% della superficie fondiaria, delle norme sopra citate, della fascia di rispetto prevista dal PRG in prossimità della Roggia Biraga, destinata a aree per giochi, sport e verde pubblico, è costruibile un fabbricato con una **superficie a destinazione produttiva di 1472 mq (2565 mq- superficie in fascia di rispetto paria a 450 mq. = 2115 mq x 0,7 mq/mq = 1480 mq.)**

Le aree sono censite al N.C.T. con i seguenti dati identificativi:

- **fg. 8 mappale 169** seminativo arboreo are 17,00 (1700 mq) R.D. 16,24, R.A. 10,97,
- **fg. 8 mappale 170** seminativo arboreo are 2,00 (200 mq) R.D. 1,91, R.A. 1,29,
- **fg 8 mappale 506** area urbana 645 mq.,
- **fg 8 mappale 505** unità collabenti 20 mq.,

Il mappale 505, unità collabenti, non è più un fabbricato in precarie condizioni ma un'area.

6.1. 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, ad eccezione di una fascia posta ad Ovest individuata quale " Aree per giochi, sport e verde pubblico" inedificabile perchè individuata nella fascia di ripetto della Roggia Biraga(AII.5).

7. VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 004

7.1 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 determinando il valore del terreno in base al valore di di mercato di fabbricati a destinazione produttiva, ossia considerando la sua massima potenzialità edificatoria ed i valori di mercato dei fabbricati produttivi e terziari rilevati nella zona acquisendo i valori dalle Agenzie immobiliari, dal Comune di Vicolungo e dall'Agenzia del Territorio

Pertanto considerando che la superficie produttiva massima edificabile sui terreni da periziare è pari a mq. 1480 e che i valori odierni per fabbricati produttivi nuovi con pertinenze residenziali e terziarie rilevati in zona è di €900 al mq. si determina che il valore delle superfici a destinazione produttiva è pari ad € 1.332.000

Dalla Scienza Estimativa si determina che l'incidenza del valore del terreno sul valore del fabbricato varia dal 18% al 20 % del valore del fabbricato; quindi si determina il valore del terreno al mq. considerando congrua la percentuale minima, perchè il terreno è ubicato in un Comune con meno di 1000 abitanti, il valore al mq. del terreno sarà pari a :

$$€1.332.000 \times 0,18 : 2565 \text{ mq.} = €93,47 \text{ al mq.}$$

Pertanto si considera un valore pari ad € 90,00 al mq.

7.2 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.

7.3 Valutazioni corpi

A. Terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terrno edificabile	mq. 2. 565	€ 90,00	€ 230.850,00
Valore a corpo			€ 230.850,00

7.4 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 . € **34.627,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **1.000,00**

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

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

7.5 Prezzo base d'asta del lotto N.004

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova :

€195.000,00

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi,
- il valore finale assegnato si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti nel sopralluogo del 11 novembre 2014 **(All. 1)**

Allegati

- N. 1 Verbale del sopralluogo in data 11 novembre 2014
- N. 2 Certificato di residenza esecutati
- N. 3 Rilievo fotografico
- N. 4 Estratto di mappa catastale
- N. 5 Estratto di mappa di PRGC
- N. 6 Visure catastali
- N. 7 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07/12/2014
- N. 8 Certificato iscrizioni e trascrizioni fino al 15/12/2014

Galliate 16 dicembre 2014

dott. Arch.
Nadia Melli