Beni in **VICOLUNGO Via Enrico Toti** s.n.

Proprietà di depositi con cassero **Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato costituito da due depositi** di cui uno con sovrastante cassero e portico a sbalzo di vecchia costruzione in precarie condizioni, con annessa area di pertinenza adibita a corte, siti in Vicolungo (No) in Via Enrico Toti s.n. (ex Vicolo S. Martino), intestati a: proprietario per 1000/1000.

Si accede alla proprietà tramite servitù di passaggio sul mappale posto a levante individuato con il mappale 508 del foglio 8, che confina con la Via Enrico Toti a circa 150 metri dalla piazza principale del paese.

I due depositi sono entrambi censiti in **NCEU al Foglio n° 8 particella 509 ,** di categoria C/2 classe 3 con consistenza pari a **283 mq** e rendita € 394,62**.**

Coerenze :

- **particella 509** a levante particella 508 a mezzodì particella 506 a ponente particella 169, a notte particella 152,

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 **(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 del fabbricato oggetto del pignoramento, e rilievo fotografico **(All.3**).
- verifica accertamento delle regolarità urbanistico - edilizie dei fabbricati presso gli uffici comunali e verifica delle rispondenza tra prescrizioni urbanistico- edilizie e lo stato dei luoghi;
- individuazione catastale del fabbricato, acquisizione delle visure catastali **(All.6),** della mappa catastale **(All.4),** della mappa di PRG **(All.5**) e della planimetria catastale dell'unità immobiliare **(All.9)** ;
- verifica allo stato del **15/12/2014** delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara**(All.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, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**(All.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** proprietario per 1000/10000, 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 1000/10000, 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**

Del fabbricato costituito da due depositi con area di pertinenza, non sono state rintracciate pratiche edilizie essendo un fabbricato ante 1967con tipologia d'origine rurale, ha caratteristiche compatibili con la destinazione d'uso prevista 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 cassero o tettoia aperta come attualmente .

4.3.2 **Conformità catastale**

Il fabbricato è **identificato al NCEU** con scheda presentata in data **21/03/2011 prot. NO0093164** ed identifica correttamente la consistenza del fabbricato.**(All.9)**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, proprietario dal 22/07/1975.

6.2 **Precedenti proprietari :**

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

7. PRATICHE EDILIZIE

Non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia interessante i due depositi, le loro caratteristiche li identificano come fabbricati risalente ai primi decenni del secolo scorso, pertanto ante 1967

Descrizione **Fabbricato** al punto **"A"**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato costituito **da due depositi** di cui uno con sovrastante cassero e portico a sbalzo di vecchia costruzione in precarie condizioni, con annesse area di pertinenza adibita a corte, siti in Vicolungo (No) in Via Enrico Toti s.n.(ex Vicolo S. Martino).
Il deposito con sovrastante cassero è di vecchia costruzione, probabilmente dell'inizio del secolo scorso con la copertura in condizioni precarie, il cassero al secondo livello è accessibile tramite una scala a chiocciola in ferro, ed utilizzati come deposito di materiali e macchinari per l'edilizia.
Il secondo deposito di costruzione più recente (limitatamente alla copertura) ha con una copertura piana con muratura a rustico, l'area di pertinenza dei fabbricati adibiti a corte esclusiva non ha alcuna pavimentazione, si presenta in terra battuta, mentre la pavimentazione dei depositi è in battuto di cemento. Si veda rilievo fotografico allegato **(All.3).**

Si accede alla proprietà tramite servitù di passaggio sul mappale posto a levante individuato **con il mappale 508 del foglio 8**, che confina con la Via Enrico Toti a circa 150 metri dalla piazza principale del paese.

Il deposito con sovrastante cassero sviluppa una superficie lorda di pavimento al piano terreno di circa mq.136 con un'altezza di m. 3,50, e superficie equivalente per il cassero al piano primo con un'altezza massima di m.4,40 e minima di 2,75, questa porzione di fabbricato ha un **portico a sbalzo di mq. 56** e **la corte di pertinenza** esclusiva pari **a 160 mq**. **Il secondo deposito** costituito da un solo livello, il piano terreno sviluppa una **superficie di 119 mq.** ed ha un'altezza interna di m.4,10.
Il mappale su cui insiste il fabbricato ha una **superficie in mappa di circa 470 mq.**
I due depositi sviluppano una superficie complessiva di mq. 391, sono entrambi censiti in **NCEU al Foglio n° 8 particella 509 , di categoria C/1 classe 3 con consistenza pari a 283 mq.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente i fabbricati 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 tipo cassero					
Piano terreno	Deposito	Sup. reale lorda	136,00 mq.	1,00	136,00 mq
Piano Primo	cassero	Sup. reale lorda	136,00 mq.	0,20	27,00 mq
Piano terreno	deposito	Sup. reale lorda	119,00 mq.	0,10	119, 00 mq.
			Valore equivalente totale		**282,00 mq**

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali — *Materiale* : muratura *condizioni* precarie
Solai — *Tipologia* : latero cemento in condizioni precarie
Copertura — *Tipologia : a* due falde ,orditura in legno ,*condizioni fatiscenti ed in parte piana con semplice impermeabilizzazione in condizioni modeste*

Componenti edilizie e costruttive

Cancello — *Nessuno*
Infissi esterni — *In ferro*
Infissi interni — *Nessuno*
Manto di copertura — *Materiale : in tegole di laterizio tipo* marisigliesi
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 laterizo a vista in condizioni discrete
Rivestimenti — *Nessuno*

Impianti

Gas — *Nessuno*
Elettrico — *Nessuno*
Idrico — *Nessuno*
Termico — *Nessuno*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N. 005

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 depositied 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 valore minimo e si effettua sullo stesso un deprezzamento, del 40%.

510,00 €/mq x 40% = 300,00 €/mq

Peso Ponderale 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato a cassero trasformabile in produttivo	mq. 282,00	€ 300,00	€ 84.600,00
- Valore a corpo			**€ 84.600,00**

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 .	**€ 12.690,00**
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. 005

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova **€ 72.000,00**

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 **(All.2)**

Allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N. 1 Verbale di 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 PRG
N. 6 Visure catastali fabbricato
N. 8 Certificato iscrizioni e trascrizioni fino al 15/12/2014
N. 9 Planimetria catastale particella 509 fg 8

Galliate 16 dicembre 2014

dott. Arch.
Nadia Melli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009