

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 55/2023

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Veronica Zanin

Custode Giudiziario : I.V.G. di Novara

ELABORATO PERITALE

Lotto unico

Perito : Arch. Enrico Brandoni

iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411

con studio in Borgomanero (Novara)

cell. 3920511685

mail: enricobrandoni64@gmail.com

PEC : enrico.brandoni@archiworldpec.it

CAPANNONE ad uso commerciale
Via De Gasperi n.° 23, San Pietro Mosezzo (NO)
Lotto unico



Immobile contornato in rosso

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Capannone ad uso commerciale così articolato: al piano terra open space Come locali accessori troviamo due locali ripostiglio, un bagno con antibagno, e una scala ad “elle” che porta al piano primo costituito da ufficio con piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare è costituita da open space per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci. I locali accessori sono: due locali deposito/ripostiglio adiacenti ed un bagno con antibagno al piano terra, scala interna di collegamento e al piano primo ufficio dotato di piccolo locale ripostiglio.

L'unità immobiliare ha comodo accesso carraio dalla pubblica via.

Lo spazio antistante gli ingressi del capannone è adibito a parcheggio per la clientela e per il personale in forza all'attività, oltre a svolgere l'utilità di spazio di sosta per i mezzi che devono svolgere le funzioni di carico e scarico merce.

Il capannone è dotato sia di ingresso pedonale, adiacente alla zona uffici, sia di ingresso carraio per la movimentazione delle merci in entrata ed in uscita dal capannone.

L'unità immobiliare ubicata al piano terreno, risulta avere una superficie commerciale di circa 388 mq

La porzione di terreno pertinenziale misura circa 999 mq

Catastalmente il bene pignorato risulta cosi' censito :

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Mosezzo :

- Foglio 9 Particella 100 Subalterno 3 graffato al Foglio 9 Particella 446, categoria D/8, Via Alcide De Gasperi n.° 23,piano T,Rendita Catastale Euro 1.748,00 VARIAZIONE del 05/05/2005 Pratica n. NO0072700 in atti dal 05/05/2005 DOCFA VERIFICATO (n. 72659.1/2005) DIVISIONE del 07/05/2004 Pratica n. NO0074979 in atti dal 07/05/2004 DIVISIONE (n. 10066.1/2004)

Coerenze dell'immobile:

Nord: piazzale comune di cui alla particella 453 ;Est: particella 454 ; Sud: particella 454 ; Ovest: unita' immobiliare censita alla particella 452 sub.5, e particella 454.

L'unita' immobiliare pignorata, sopra indicata, risulta essere intestata al seguente soggetto:

Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta':

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica del Comune di San Pietro Mosezzo.

La zona e' caratterizzata dalla presenza prevalente di capannoni industriali, produttivi,e a servizio della logistica, che sono situati su entrambi i lati della Via De Gasperi, e su assi viari adiacenti.

Servizi della zona:

I principali servizi sono costituiti da parcheggi per utenti delle attivita' e personale dipendente,oltre ad aree a sistemate verde, per rendere l'inserimento dei capannoni sul territorio meno impattante.

Caratteristiche zone limitrofe:

Le zone limitrofe, verso il nucleo abitativo originario del territorio comunale, sono caratterizzate dalla presenza di tessuto residenziale estensivo e da campi coltivati.

Collegamenti pubblici :

Fermata dei bus extraurbani per Novara (650 m), Bus Ivrea-Milano (3,2 km); Casello autostradale A4 Novara Ovest (4,5 km), Casello autostradale Vicolungo Biandrate A4/A26 (8,6 km); Stazione FF.SS. Novara (5,8 km); Stazione FNM Novara (6,1 km); Aeroporto Milano Malpensa (34,4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'unita' immobiliare risulta occupata da una attivita' , attualmente operativa.

Sono presenti nell' unita' immobiliare arredi d'ufficio e una cella frigorifera di proprieta' dell'attivita', e quindi estranei alla procedura esecutiva.

Per l'unita' immobiliare risulta attivo un contratto di locazione registrato, 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 *Altri vincoli ed oneri giuridici: Nessuno.*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.1.1 **Iscrizione NN. 17623/3833 del 26/07/2006**, nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di finanziamento concesso con atti ai rogiti di _____ con sede in Novara (NO) in data 19/07/2006, rep. n.22417/5133 a favore di Banca di _____ Sede _____ (MI) C.F. _____, (domicilio ipotecario in _____ Largo Franco Tosi,9) contro _____, importo capitale euro _____, importo totale euro _____, termine dell'ipoteca 30/06/2021. Annotazione n. 279 del 09/03/2015 (modifica di durata di rimborso per mutuo con garanzia ipotecaria).

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.2.1 **Trascrizione NN. 2947/2033 del 26/02/2009**, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara in data _____ rep.n. 362/2008 a favore di _____ (domicilio eletto presso _____, via _____ n. _____) contro nato il _____ a NOVARA (NO) C.F. _____ Grava altresì su beni estranei al procedimento.

4.2.2.2 **Trascrizione NN 5408/4087 del 05/04/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili, notificato con atto ai rogiti di Ufficiali Giudiziari, con sede in Novara (NO) in data _____ rep.n. 866 a favore di _____ Sede _____ () C.F. _____, (domicilio eletto presso _____ n. _____, contro nato il _____ a _____ () C.F. _____

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:

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, non risulta conforme , dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di San Pietro Mosezzo.All'interno del capannone deve essere indicata la presenza dei locali accessori. La pratica edilizia ha un costo indicativo di circa 3000 euro. All'esterno del capannone vi sono ,dal lato attualmente non accessibile, e in fondo al capannone dal lato accessibile, delle strutture "precarie",non sanabili, che devono essere oggetto di demolizione e smaltimento in discarica.Il costo indicativo per demolizione e smaltimento e' pari a circa 10.000 euro.

4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, non risulta conforme, dal punto di vista catastale, all' ultima planimetria depositata agli atti presso l'Agenzia Entrate,Ufficio Territorio di Novara.L'immobile deve essere oggetto di variazione catastale inserendo i locali accessori. Il costo di questa variazione catastale e' pari a circa 1000 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 L' unita' immobiliare commerciale ha un'ottima accessibilita'.
- 5.2 L'unita' immobiliare dispone di comodo spazio di sosta antistante l'ingresso all'attivitv'.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari del bene oggetto di stima:

6.1.1 Il bene oggetto di stima risulta attualmente di piena proprieta' del seguente soggetto:

C.F. nato il _____ a _____ ()
compravendita ai rogiti del notaio _____ per quota 1/1 Piena Proprieta' in virtù di atto tra vivi -
rep. n. _____ e trascritto il _____ da _____ () , in data
() C.F. _____ ai n.ri _____ da potere di _____ nato il _____ a
a _____ () C.F. _____ nato il _____ a _____ () C.F. _____ , nato il _____

6.2 Precedenti proprietari, del bene oggetto di stima:

6.2.1

Esecuzione forzata : n.° 55/2023

Promosso da:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Dall'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comignago, sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 134 PROTOCOLLO N.182 DEL 20/05/1977
Riguardante l'edificazione originaria del capannone.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCESSIONE EDILIZIA N. 953 PROTOCOLLO N.758 DEL 18/08/1985
Riguardante lavori di manutenzione straordinaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIA del 14/04/2004

Riguardante il cambio di destinazione e d'uso da produttivo a commerciale, per una superficie netta di
193 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pratica di agibilità' inviata in data 18/10/1986 ed integrata in data 2/06/1987.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano regolatore comunale vigente e' il seguente:

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

approvato con DGR 31-11859 del 28.07.2009 - BUR n. 31 del 06.08.2009

modificata con DGR n. 37-3747 del 27.04.2012 - BUR n. 19 del 10.05.2012

variante parziale n. 1 approvata con DCC n. 23 del 20.07.2011 - BUR n. del

variante parziale n. 2 approvata con DCC n. 28 del 29.07.2015 - BUR n. 33 del 20.08.2015

adeguamento cartografico approvato con DCC n. 33 del 22.07.2016 - BUR n. 41 del 13.10.2016

variante parziale n. 3 approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021 - BUR n. 25 del 23.06.2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

AZZONAMENTO DI PRGC

L'immobile risulta azionato nello Strumento Urbanistico Vigente come "AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE" ai sensi degli art. 3.5.1 e 3.5.3 delle NTA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.



L'unità immobiliare e' costituita da capannone commerciale.

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Veronica Zanin

Custode Giudiziario : I.V.G. di Novara

Perito : Arch. Enrico Brandoni

Esecuzione forzata : n.° 55/2023

Promosso da:

Contro:

L'unita' immobiliare ha comodo accesso dal piazzale antistante adibito a parcheggio per la clientela e per il personale in forza all'attivita'.

Vi sono ampie finestre in U glass, che assicurano adeguata illuminazione naturale all'ambiente.

Sono presenti sia un adeguato accesso carraio, che un accesso pedonale.

I locali accessori sono costituiti da bagno con antibagno e due ampi locali deposito al piano terreno.

Al piano primo vi e' la zona adibita ad ufficio ,con un ripostiglio adiacente.

L'altezza utile interna e' di circa 500 cm.

La superficie commerciale del piano terreno e' di circa 388 mq

Il terreno pertinenziale e' di circa 999 mq.

TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione dell'unita' immobiliare	Parametro	Sup.commerciale Valore reale -mq	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. calpestabile Valore equivalente -mq
CAPANNONE				
OPEN SPACE	Sup. calpestabile	372,06	1,00	372,06
			TOT.SUPERFICIE CALPESTABILE	372,06
		Totale superficie commerciale		388 mq
TERRENO				
SPAZIO ESTERNO	Sup. calpestabile	999,00	1,00	999,00
			Totale superficie commerciale	999 mq

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, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari .

8.3 Valutazione corpi :

- 1- Capannone commerciale
- 2- Terreno annesso.

Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Note:

Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della qualita' delle finiture, dello stato di manutenzione generale, della presenza dell'area adibita a parcheggio, della visibilita' commerciale.

TABELLA di VALUTAZIONE

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% , 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</u>	388,00 mq	650,00	€ 252.200,00
2	<u>TERRENO</u>	999,00 mq	30,00	€ 29.970,00
		Valore commerciale complessivo		€ 282.170,00

-Valore a corpo	€ 282.170,00
-Valore complessivo intero	€ 282.170,00
-Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	€ 282.170,00

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. € 6.170,00

8.4.2 Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.) € 13.000,00

8.4.3 Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.) € 1.000,00

8.4.4 Oneri notarili e compensi provvigionali a 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' unita' immobiliare, oggetto di stima, e' stata puntualmente analizzata dal punto di vista tecnico e dal punto di vista commerciale.

Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto Unico:

8.5.1 Valore dell'immobile ,al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le regolarizzazioni urbanistiche edilizie e catastali a carico dell'aggiudicatario € 262.000,00

Borgomanero li 28/01/2025

**Il Perito
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)