



ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



contro



Proc. Es. n. **75/2019**



ELABORATO PERITALE

Capitolo Secondo



Tecnico incaricato: Ing. Luigi Rossi



iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 1763/A

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 1763/A

C.F. RSSLGU70E26D872F

con studio in Trecate (NO) – Via Edmondo De Amicis 15

Tel e fax. 0321/73602 – cell. 347/1231851

email: studio_leonardo@hotmail.com



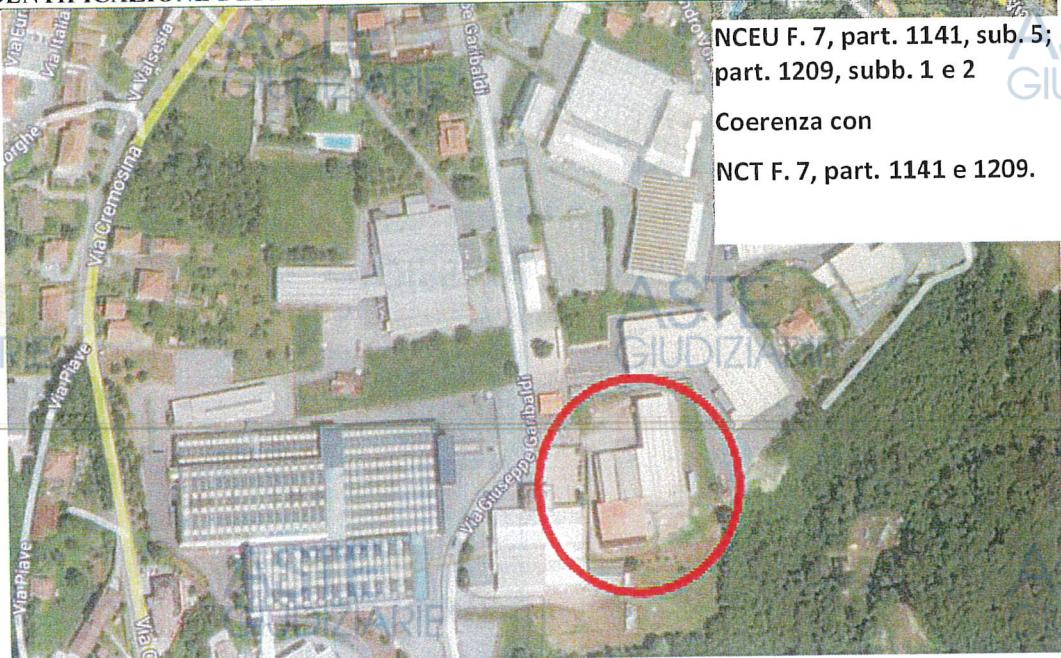
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Capitolo Secondo: Beni in Pogno (NO) Via Galvani, 2.

UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRENO COMPOSTA DA SPOGLIAZI E SERVIZI (QUOTA di 1/1), PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE (PIANO TERRA) CON SERVIZI E AREA DI PERTINENZA ESTERNA (QUOTA di 1/1). PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE SOVRASTANTE (PORTICATO AL PIANO PRIMO) (QUOTA di ½).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



Vista area: Pogno, zona industriale a sud del centro, Via Galvani



Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di spogliatoi e servizi al piano terreno sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite ingresso carraio e pedonale comune e da piazzale pubblico, in edificio suddiviso in più proprietà, a un piano fuori terra oltre piano terreno.

Immobili intestati a:

, proprietà per 1/1.

Censiti al NCEU di Pogno (NO):

F. 7, part. 1141, sub. 5. Categoria: D/1. Rendita: €.392,00.

Coerenze da nord in senso orario: Nord corte mapp. 1071, Est altra unità immobiliare mapp. 1141, Sud altra unità immobiliare mapp. 1141, Ovest altra unità immobiliare mapp. 1141.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone industriale con servizi ed area esterna al piano terreno sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite ingresso carraio e pedonale comune e da piazzale pubblico, in edificio suddiviso in più proprietà, a un piano fuori terra oltre piano terreno.

Immobili intestati a:

, proprietà per 1/1.

Censiti al NCEU di Pogno (NO):

F. 7, part. 1209, sub. 1. Categoria: D/1. Rendita: €.3.760,00.

Coerenze da nord in senso orario (in blocco): mapp. 1141, 1071, 1208, beni in altro foglio, mapp. 1210, beni in altro foglio, mapp. 283, 1139, 1257.

C. Piena proprietà per la quota di ½ (un mezzo) di porzione di capannone industriale al primo piano (porticato aperto, catastalmente denunciato chiuso) sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite ingresso carraio e pedonale comune e da piazzale pubblico, in edificio suddiviso in più proprietà, a un piano fuori terra oltre piano terreno. Per l'accesso al suddetto immobile è necessario servirsi di passaggio attraverso il mappale 1209, sub. 1 e accedere alla scala interna comune.

Immobili intestati a:

, proprietà per 6/12.

, proprietà per 3/12.

, proprietà per 1/12.

, proprietà per 1/12.

, proprietà per 1/12.

Censiti al NCEU di Pogno (NO):

F. 7, part. 1209, sub. 2. Categoria: D/1. Rendita: €.1.770,00.

Coerenze da nord in senso orario (in blocco): mapp. 1141 sub. 4, mapp. 1209 sub. 1.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione (Certificazione notarile).

1.2. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: indirizzo, numero civico (nel pignoramento non sempre erano presenti i numeri civici attualmente presenti perché trattandosi di una nuova urbanizzazione alcuni numeri sono stati attribuiti

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi

Vista esterna: Ingresso carraio e pedonale al complesso industriale. Via Galvani n. 2.



Vista esterna: ingresso porzione di fabbricato spogliatoi



Vista esterna: capannone angolo Sudest

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi



di recente dal Comune, comunque i beni sono chiaramente identificabili; per quanto riguarda i dati catastali vedere al punto 4.3.2.).

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato, secondo il punto 1.:

- A. per la quota di 1/1, pertanto si procederà alla stima per la pari quota.
- B. per la quota di 1/1, pertanto si procederà alla stima per la pari quota.
- C. per la quota di 1/2, pertanto si procederà alla stima per la pari quota.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

A. Unità immobiliare al piano terreno composta da spogliatoi e servizi, attualmente usata anche come ufficio (quota di 1/1). Distribuzione: ingresso disimpegno, zona spogliatoi e servizi igienici, locale spogliatoi usato come ufficio (questo ultimo locale è direttamente confinante con il mapp. 1141 sub. 4 senza muratura divisoria. Pertanto all'aggiudicazione del bene, il nuovo proprietario dovrà realizzare un muro di separazione tra le due proprietà, istituendo idonea pratica edilizia e aggiornamento catastale).

B. Porzione di capannone industriale (piano terra) con servizi e area di pertinenza esterna (quota di 1/1). Distribuzione: locali depurazione e magazzino con accesso diretto dall'area esterna con portoni carraio e pedonale. Zone vasche, serbatoi, centrale termica, centrale elettrica. Scala di accesso al primo piano (altra proprietà di cui al punto C.). Questa scala e il tragitto per l'accesso dall'esterno al piano superiore costituisce servitù di passaggio non trascritta ma di fatto a favore della proprietà di cui al punto C. All'esterno ampia area di corte.

C. Porzione di capannone industriale sovrastante quanto al punto B. (porticato al piano primo) (quota di ½). Distribuzione: ampio porticato attualmente aperto. Secondo le pratiche edilizie in essere dovrebbe essere chiuso ma i tamponamenti perimetrali non sono mai stati realizzati. L'accesso al piano avviene tramite scala passante dalla proprietà di cui al punto B.

Caratteristiche della zona: zona periferica esterna, a sud rispetto al centro dell'abitato, a traffico moderato (lato ingresso) lungo la strada Comunale, con parcheggi pubblici disponibili. Nei pressi si trova la Strada Provinciale di collegamento tra la zona del Lago d'Orta, Borgomanero e la Valsesia, la viabilità principale della zona. L'area non è direttamente dotata dei principali servizi che però sono disponibili nel raggio di poche centinaia di metri – 1 km (nel centro di Pogno), ed è poco distante dalla fermata degli autobus.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili alla data dei sopralluoghi risultano occupati da attrezzature e materiali dell'esecutato.

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 (cause eventualmente in corso)
Non rilevati.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevati.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Non rilevati.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)



Non rilevati. Vedere anche i vincoli e gli oneri derivanti dalla documentazione di cui agli altri punti, in particolare il punto 2, comma B.

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

4.2.1. Iscrizioni

Non rilevate.

4.2.2. Pignoramenti

Decreto di sequestro conservativo a favore di F

contro

Reg. Gen. 2402, Reg. Part. 16035, con atto trascritto a Novara, in data 20/02/2017. Sentenza di condanna esecutiva in data 31/01/2018 ai nn. 128/18.

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

contro, Reg. Gen. 3985, Reg. Part. 2861, con atto trascritto a Novara, in data 21/03/2019.

4.2.3. Altre trascrizioni

Non rilevate.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Non rilevate.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dalle verifiche effettuate tramite riscontro tra la situazione riscontrata in situ e la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pogno sono emerse alcune difformità in merito. Al piano terreno (mapp. 1209, sub. 1) la posizione di alcune tamponature e tramezze è lievemente differente rispetto ai documenti agli atti.

Al piano primo, porticato (mapp. 1209, sub. 2), le pratiche rinvenute prevedevano la chiusura perimetrale dello spazio con tamponamenti, lavori che non sono mai stati realizzati.

La posizione di queste difformità andrà sanata nei termini di legge con apposita procedura di sanatoria edilizia onerosa. Una risposta completa in tal senso potrà essere fornita solo presentando una formale istanza presso gli Uffici Tecnici Comunali.

4.3.2. Conformità catastale

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi risultano alcune difformità dal punto di vista geometrico distributivo. Le difformità importanti riguardano in particolare il piano primo (mapp. 1209, sub. 2) in cui sono stati realizzati i tamponamenti di chiusura perimetrale degli spazi. Anche in questo caso la situazione andrà regolarizzata con apposita pratica catastale onerosa di rettifica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	n.d.
Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civili sull'immobile.		

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1. Attuali proprietari**

Immobili distinti al NCEU di Pogno (NO): F. 7, part. 1141, sub. 5. e part. 1209, sub. 1.

proprietà per 1/1.

Proprietario dal 12/10/2009, atto di donazione, Notaio Lavezza del 12/10/2009 n. rep. 264, trascritto a Novara in data 15/10/2009, Reg. Gen. 16348, Reg. Part. 10827, rettificato con atto trascritto a Novara il 27/11/2009, Reg. Gen. 19019, Reg. Part. 12501.

Immobili distinti al NCEU di Pogno (NO): F. 7, part. 1209, sub. 2.

proprietà per 6/12.

Proprietario dal 12/10/2009, atto di donazione, Notaio Lavezza del 12/10/2009 n. rep. 264, trascritto a Novara in data 15/10/2009, Reg. Gen. 16348, Reg. Part. 10827, rettificato con atto trascritto a Novara il 27/11/2009, Reg. Gen. 19019, Reg. Part. 12501.

Altri proprietari:

proprietà per 3/12.

proprietà per 1/12.

, proprietà per 1/12.

J, proprietà per 1/12

6.2. Precedenti proprietari

Proprietà delle unità di cui al foglio 7, mapp. 1141, sub. 5 (proprietà per 1/1) e F. 7, part. 1209, sub. 2 (proprietà per 1/2). Titoli fino al ventennio.

In data 7/10/2009 la proprietà era in capo a , CF: , atto di permuta, notaio Lavezza in data 7/10/2009 n. rep. 256, trascritto a Novara in data 15/10/2009, Reg. Gen. 16347, Reg. Part. 10826.

In data 19/03/2007 la proprietà era in capo a , CF: , atto di compravendita, notaio Spini in data 19/03/2007 n. rep. 2339, trascritto a Novara in data 28/03/2007, Reg. Gen. 6699, Reg. Part. 3893.

In data 1/05/1999 la proprietà era in capo a

7. PRATICHE EDILIZIE

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pogno sono state rintracciate alcune pratiche inerenti gli immobili come di seguito specificato.

- Non è stata rinvenuta la pratica di prima edificazione dell'immobile, presumibilmente risalente agli anni '70.
- Concessione di costruzione per l'intero immobile n. 7/90, pratica edilizia 8/89, in data 3/03/1990. Ampliamento fabbricato artigianale.
- Concessione edilizia n. 10/95, pratica edilizia 17/94, in data 5/04/1995. Tamponamento perimetrale di superficie coperta adibita a deposito produttivo.
- Non è stato rinvenuto Certificato di Agibilità.

DESCRIZIONE IMMOBILI

- A. Unità immobiliare al piano terreno composta da spogliatoi e servizi (quota di 1/1), F. 7, part. 1141, sub. 5.
- B. Porzione di capannone industriale (piano terra) con servizi e area di pertinenza esterna (quota di 1/1). F. 7, part. 1209, sub. 1.
- C. Porzione di capannone industriale sovrastante (porticato al piano primo) (quota di ½). F. 7, part. 1209, sub. 2.

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di spogliatoi e servizi al piano terreno sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Unità immobiliare al piano terreno composta da spogliatoi e servizi, attualmente usata anche come ufficio (quota di 1/1). Distribuzione: ingresso disimpegno, zona spogliatoi e servizi igienici, locale spogliatoi usato come ufficio (questo ultimo locale è direttamente confinante con il mapp. 1141 sub. 4 senza muratura divisoria).

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone industriale con servizi ed area esterna al piano terreno sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Porzione di capannone industriale (piano terra) con servizi e area di pertinenza esterna (quota di 1/1). Distribuzione: locali depurazione e magazzino con accesso diretto dall'area esterna con portoni carraio e pedonale. Zone vasche, serbatoi, centrale termica, centrale elettrica. Scala di accesso al primo piano (altra proprietà di cui al punto C.). Questa scala è il tragitto per l'accesso dall'esterno al piano superiore costituisce servitù di passaggio non trascritta ma di fatto a favore della proprietà di cui al punto C. All'esterno ampia area di corte.

C. Piena proprietà per la quota di ½ (un mezzo) di porzione di capannone industriale al primo piano (porticato aperto, catastalmente denunciato chiuso) sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Immobili accessibili dalla pubblica viabilità tramite ingresso carraio e pedonale comune e da piazzale pubblico, in edificio suddiviso in più proprietà, a un piano fuori terra oltre piano terreno.

Porzione di capannone industriale sovrastante quanto al punto B. (porticato al piano primo) (quota di ½). Distribuzione: ampio porticato attualmente aperto. Secondo le pratiche edilizie in essere dovrebbe essere chiuso ma i tamponamenti perimetrali non sono mai stati realizzati. L'accesso al piano avviene tramite scala passante dalla proprietà di cui al punto B.

Non è possibile stabilire precisamente la data di realizzazione dell'immobile in quanto non sono state rinvenute le pratiche edilizie iniziali. Si presume che gli edifici risalgano agli anni '70. Il tipo di edificio risulta di livello medio per la tipologia interessata: il fabbricato fa parte di un intervento eseguito su aree per impianti produttivi. Lo stato di conservazione è sufficiente, anche se dato lo stato di inutilizzo da lungo tempo, si devono prevedere lavori di manutenzione. L'affaccio principale, sulla pubblica viabilità, è rivolto verso est, tuttavia l'immobile si affaccia sui quattro lati perimetrali.

Non sono presenti altri spazi esclusivi. Spazi di transito da e per le proprietà sono i mappali delle altre porzioni del complesso edilizio.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria si trovano solo in corrispondenza all'immobile di cui al punto A. Sono di tipo autonomo e si trovano in buone condizioni, anche se non sono stati rinvenuti i documenti di conformità. Anche l'impianto idrico sanitario ed elettrico sono funzionanti ed in buono stato. La caldaia di riferimento ai radiatori presenti è in comune con altro immobile confinante (e si trova nell'immobile non oggetto di vendita).

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi

Immobile di cui al punto A. Le superfici murarie dei locali, compresi la parte alta delle pareti dei locali bagno risultano intonacati al civile e tinteggiati. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di livello normale, così come le porte (in alluminio e laminato) e gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera.

Immobili intestati a:

Ceresa Alessio, nato a Borgomanero (NO) il 20/07/1975, CF: CRSLS75L20B019Y, proprietà per 1/1.

Censiti al NCEU di Pogno (NO):

F. 7, part. 1141, sub. 5. Categoria: D/1. Rendita: €.392,00.

Coerenze da nord in senso orario: Nord corte mapp. 1071, Est altra unità immobiliare mapp. 1141, Sud altra unità immobiliare mapp. 1141, Ovest altra unità immobiliare mapp. 1141.

Immobile di cui al punto B. Le superfici murarie dei locali risultano a tratti lasciate con mattone a vista, a tratti intonacate. Pavimenti sono in battuto di cemento, le porte e gli infissi esterni sono in ferro tinteggiato. I suddetti locali hanno grado di finitura compatibile con una realtà edilizia industriale. Gli impianti presenti sono essenzialmente quello elettrico di tipo industriale e quelli a servizio delle precedenti attività svolte.

Immobili intestati a:

/1.

Censiti al NCEU di Pogno (NO):

F. 7, part. 1209, sub. 1. Categoria: D/1. Rendita: €.3.760,00.

Coerenze da nord in senso orario (in blocco): mapp. 1141, 1071, 1208, beni in altro foglio, mapp. 1210, beni in altro foglio, mapp. 283, 1139, 1257.

Immobile di cui al punto C. Le superfici murarie dei locali risultano a tratti lasciate con mattone e cemento armato a vista. Non sono mai stati realizzati pavimenti le porte e infissi esterni. Gli impianti non sono presenti. Sono presenti porzioni di lastre di eternit di cui si raccomanda lo smaltimento a norma di legge vigente.

Immobili intestati a:

Y, proprietà per 6/12.

, proprietà per 3/12.

, proprietà per 1/12.

, proprietà per 1/12.

, proprietà per 1/12

Censiti al NCEU di Pogno (NO):

F. 7, part. 1209, sub. 2. Categoria: D/1. Rendita: €.1.770,00.

Coerenze da nord in senso orario (in blocco): mapp. 1141 sub. 4, mapp. 1209 sub. 1.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone industriali ai sensi dell'art. 3.2.4 delle N.T.A.

Superfici e parametri di calcolo:

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale londa)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 7, part. 1141, sub. 5				
Spogliatoio con servizi	42,60	48,60	1,00	48,60
Totale				48,60
Arrotondato				49,00

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale londa)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 7, part. 1209, sub. 1				
Capannone con servizi	681,10	739,80	1,00	739,80
Area esterna	2.152,10 circa	2.152,10 circa	0,05	107,60

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale londa)	Coefficiente	Valore equivalente
Totale				847,40
Arrotondato				847,00

Destinazione	Superficie netta calpestabile	Parametro Valore reale potenziale (Sup. reale londa)	Coefficiente	Valore equivalente
F. 7, part. 1209, sub. 2				
Porticato su capannone	567,60	586,90	0,30	176,10
Totale				176,10
Arrotondato				176,00

Caratteristiche descrittive:

Spogliatoi con servizi. F. 7, part. 1141, sub. 5			
Caratteristiche strutturali		tipologia - materiale	condizioni
<i>Strutture verticali:</i>		cemento armato e muratura portante	normali
<i>Solai:</i>		solai latero cementizio	normali
<i>Copertura:</i>		a falde, in legno per l'orditura	normali
<i>Scale:</i>		-	-
Componenti edilizie e costruttive:			
<i>Infissi esterni (dispositivi oscuranti):</i>		tipologia - materiale	condizioni
<i>Infissi esterni (finestre):</i>		telaio alluminio con vetrocamera	normali
<i>Porta ingresso:</i>		portoncino alluminio	normali
<i>Infissi interni:</i>		laminato di legno	normali
<i>Manto di copertura:</i>		Lastre fibrocemento (eternit?)	normali
<i>Pavim. Interna:</i>		piastrelle ceramiche	normali
<i>Plafoni:</i>		intonaco al civile	normali
<i>Rivestimento bagni:</i>		piastrelle ceramiche	normali
<i>Rivestimento cucina:</i>		piastrelle ceramiche	normali
<i>Rivestimento pareti correnti:</i>		intonaco al civile	normali
Impianti:			
<i>Citofonico:</i>		tipologia - materiale	condizioni
<i>Citofono:</i>		citofono	normali
<i>Gas:</i>		impianto civile, alimentazione da rete pubblica esterna.	normali
<i>Elettrico:</i>		impianto civile, tensione: 220V	normali
<i>Idrico:</i>		alimentazione diretta da rete comunale	normali
<i>Riscaldamento:</i>		Caldaia condivisa con altra proprietà e radiatori	normali
<i>Condizionamento:</i>		-	-
<i>Ascensore/servoscale/montacarichi:</i>		-	-

Capannone con servizi. F. 7, part. 1209, subb. 1 e 2			
Caratteristiche strutturali		tipologia - materiale	condizioni
<i>Strutture verticali:</i>		cemento armato e muratura portante	normali
<i>Solai:</i>		solai latero cementizio	normali
<i>Copertura:</i>		a falde, in legno per l'orditura	normali
<i>Scale:</i>		Struttura in cemento armato	normali
Componenti edilizie e costruttive:			

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinla
Perito: Ing. Luigi Rossi

<i>Infissi esterni (dispositivi oscuranti):</i>		
<i>Infissi esterni (finestre):</i>	telalo ferro con vetrocamera	sufficienti
<i>Porta ingresso:</i>	portoncino ferro vetrato	sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	Porte in ferro	sufficienti
<i>Manto di copertura:</i>	Lastre fibrocemento (eternit?)	-
<i>Pavim. Interna:</i>	battuto di cemento	sufficienti
<i>Plafoni:</i>	intonaco al rustico – struttura a vista	sufficienti
<i>Rivestimento bagni:</i>	-	-
<i>Rivestimento cucina:</i>	-	-
<i>Rivestimento pareti correnti:</i>	intonaco al rustico – struttura a vista	sufficienti
Impianti:	tipologia - materiale	condizioni
<i>Citofonico:</i>	-	-
<i>Gas:</i>	impianto industriale, alimentazione da rete pubblica esterna; caldaia a metano.	sufficienti
<i>Elettrico:</i>	impianto industriale	sufficienti
<i>Idrico:</i>	alimentazione diretta da rete comunale	sufficienti
<i>Riscaldamento:</i>	-	-
<i>Condizionamento:</i>	-	-
<i>Ascensore/servoscale/montacarichi:</i>	-	-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima

La stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Pogno, codice di zona D1, microzona catastale 1, per la tipologia produttiva in normali condizioni di manutenzione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) di Novara, Ufficio Tecnico di Pogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio O.M.I. Riviste e siti specializzati.

8.3. Valutazione corpi

Valutazione estimativa comparativa parametrica: Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come precedentemente determinato. Si prende in considerazione il valore medio espresso per le tipologie di costruzioni corrispondenti.

A. Spogliatoi con servizi (quota di 1/1). F. 7, part. 1141, sub. 5			
Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Spogliatoi con servizi	49,00	€ 500,00	€ 24.500,00
		Total	€ 24.500,00
- Valore corpo:		€ 24.500,00	
- Valore accessori:		€ 0,00	
- Valore complessivo intero:		€ 24.500,00	
- Valore complessivo diritto e quota:		€ 24.500,00	

B. Porzione di capannone industriale (piano terra) con servizi e area di pertinenza esterna (quota di 1/1). F. 7, part. 1209, sub. 1.

Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone con servizi	847,00	€ 400,00	€ 338.800,00
			Totale € 338.800,00
- Valore corpo:	€ 338.800,00		
- Valore accessori:	€ 0,00		
- Valore complessivo intero:	€ 338.800,00		
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 338.800,00		

C. Porzione di capannone industriale sovrastante (porticato al piano primo) (quota di 1/2). F. 7, part. 1209, sub. 2.

Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone con servizi	176,00	€ 400,00	€ 70.400,00
			Totale € 70.400,00
- Valore corpo:	€ 70.400,00		
- Valore accessori:	€ 0,00		
- Valore complessivo intero:	€ 70.400,00		
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 35.200,00		

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Spogliatoi con servizi (quota di 1/1). F. 7, part. 1141, sub. 5

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 4.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche (tramezzatura di partizione)	€ 2.000,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 8.900,00

B. Porzione di capannone industriale (piano terra) con servizi e area di pertinenza esterna (quota di 1/1). F. 7, part. 1209, sub. 1.

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 67.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche	-
Totale adeguamenti e correzioni	€ 69.760,00

Giudice: Dott.ssa Francesca Iaquinta

Perito: Ing. Luigi Rossi

C. Porzione di capannone industriale sovrastante (porticato al piano primo) (quota di ½). F. 7, part. 1209, sub. 2.	
Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:	€ 7.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Decurtazione per altre problematiche	-
Totale adeguamenti e correzioni	€ 9.040,00

8.5. Prezzo base d'asta degli immobili e proposta lotti di vendita

A. + B. + C. spogliatoi con servizi, capannone con servizi. F. 7, part. 1141, sub. 5 e part. 1209, subb. 1 e 2. Lotto unico.

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.500,00
	€ 338.800,00
	€ 35.200,00
Totale	€ 398.500,00
Arrotondamento	€ 398.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
	€ 15.600,00
	€ 269.040,00
	€ 26.160,00
Totale	€ 310.800,00
Arrotondamento	€ 311.000,00

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali degli immobili;
- Planimetrie degli immobili,
- Estratto di mappa del PRGC;
- Pratiche edilizie rinvenute;
- Raccomandata per sopralluogo;
- Verbale di accesso all'immobile;

Il CTU,

Dott. Ing. Luigi ROSSI
Albo Ingegneri di Novara
N. 1763



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