

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
N. Gen. Rep. 312/2016

Giudice dell'esecuzione : DOTT.ssa **FRANCESCA IAQUINTA**

Custode Giudiziario : [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

- LOTTO 16 -

ASTE
GIUDIZIARIE®
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



**Unità immobiliare in Ghemme – Vicolo Andreselli n. 7 – 9 e Via Pralini s.n.c.
(complesso produttivo con pertinenze, autorimesse e cortile interno)**

Lotto N° 16

(Unità Negoziale n. 1 – Immobile n. 1)

**Unità immobiliare ubicata in Ghemme – Vicolo Andreselli n. 7 – 9 e Via Pralini s.n.c.
(proprietà contornata in rosso)**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota intera di Piena Proprietà, di complesso produttivo posto al piano terra, composto da diversi edifici adibiti ad ufficio, autorimessa, magazzino chiuso, magazzino aperto, ripostiglio e ampia corte interna privata. L'immobile insiste nell'immediata vicinanza del centro storico della comune di Ghemme. L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite cancello carrai prospettante su Via Pralini, sia da cancello pedonale e carrai prospettante su Vicolo Andreselli ai civici n° 7/9.

Il complesso produttivo, posto al piano terra, risulta composto dai seguenti edifici, disposti in senso orario dall'ingresso di Via Pralini: n° 2 autorimesse, n° 1 ripostiglio, n° 1 autorimessa (per autocarri), n° 2 magazzini aperti; n° 1 magazzino chiuso, locali ad uso ufficio, n° 1 ripostiglio con soprastante sottotetto aperto; oltre a un'ampia corte interna privata asfaltata per la maggiorparte della superficie.

Il complesso produttivo oggetto di stima risulta avere una superficie calpestabile di circa **678,91 mq** e una superficie commerciale di circa **737,12 mq**; oltre ad una corte privata di circa **1.198,20 mq**. al netto delle sagome dei fabbricati esistenti. (la superficie lorda del lotto è di circa 1950 mq.)

Catastalmente il compendio immobiliare risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Ghemme:

Foglio 19, particella 144, categoria D/1, posta al piano T, Vicolo Andreselli n° 7 - 9, rendita € 2.055,50 – Planimetria presentata all'UTE in data 23/10/2001.

2

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA
Custode Giudiziario [REDACTED]
Perito: Arch. Enrico Brandoni

Coerenze:

1. **A un lato Via Pralini, a un lato altra proprietà mapp. 147 (stesso foglio), a un lato altre proprietà mapp. 274 – 745 (stesso foglio), a un lato altre proprietà mapp. 124 – 419 – 420 – 704 – 126 (stesso foglio).**

(Si evidenzia che la porzione di Vicolo Andreselli di pertinenza del lotto, occupa una porzione del mappale 144 delimitata da un lato dal confine del lotto a sud-ovest e dall'altro lato dalla recinzione esistente del complesso produttivo.)

L'unità immobiliare di cui al Fg. 19 particella 144, risulta così intestata:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] Via [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Complesso posto nei limiti del centro storico dell'abitato, a circa 400 m. dal centro del Comune 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: La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali, inoltre vi è la presenza di terreni adibiti a prato e a coltivazione.

Collegamenti pubblici (km): Autostrada A26 (Ghemme) (3,1 km), autobus extraurbani (400 m), ferrovia stazione di Ghemme (800 m), aeroporto Milano Malpensa (36 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile alla data della perizia, risulta libero da persone. Si riscontra la notevole presenza di R.A.E.E. Si precisa che la [REDACTED] ha sottoscritto contratto locativo con la Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED]

Detto contratto ha decorrenza di sei anni, dal 01/01/2017 al 31/12/2022, risulta sottoscritto in data 12/01/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 12/01/2017 al n. [REDACTED]. Il contratto è stato sottoscritto e registrato in data posteriore 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 : Nessuna*

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 800.000,00 in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a Roma (ROMA) c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] (riferimenti dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1 - Immobile n. 28)

4.2.1.2 **Ipoteca giudiziale**, per euro 16.000,00 in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] (riferimenti dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 2 - Immobile n. 1)

4.2.1.3 **Ipoteca Legale**, per euro 324.858,28 in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (riferimenti dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1 - Immobile n. 1)

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.2.1 **Pignoramento** trascritto in data [REDACTED] ai nr. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede a Roma (ROMA) [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. In forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data [REDACTED] (riferimenti dell' U.I. oggetto di stima: Unita' negoziale 1 - Immobile n. 1) [REDACTED] agisce quale procuratore di [REDACTED]

4.2.3 Altri vincoli e oneri giuridici:

4.2.3.1 ORDINANZA COMUNALE n° [REDACTED] prot. [REDACTED] in cui si richiede il ripristino dello stato dei luoghi e la rimozione dei depositi di materiale. Tale Ordinanza e' stata emessa in data [REDACTED] data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento.)

4.2.3.2 Convalida di decreto di sequestro preventivo - [REDACTED] - emesso del Tribunale di Novara Sez. Gip. - Gup. Proc. Pen. Nr. [REDACTED] R.G.N.R. - Proc. n. [REDACTED] (sequestro relativo alla presenza sul sedime dell'immobile, di numerosi R.A.E.E.)

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale riguardante l'unità immobiliare pignorata.

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia fornita dal Comune di Ghemme, sono emerse alcune difformità, di seguito elencate.

Fabbricato A : la sagoma del fabbricato risulta essere nella sua lunghezza di dimensioni inferiori a quelle indicate nel progetto approvato.
 Fabbricato B : la sagoma del fabbricato risulta essere difforme, in quanto si è riscontrato un ampliamento verso l'area cortilizia;
 Fabbricato D : è stata riscontrata la presenza di una tettoia con copertura in tegole sostenute da orditura in legno e poggiante su pilastri, edificata in assenza di titolo abilitativo;
 Fabbricato F : la sagoma del fabbricato risulta essere difforme in quanto si è riscontrato un ampliamento verso l'area cortilizia;
 Fabbricato G : la sagoma del fabbricato risulta essere difforme in quanto risulta di dimensioni inferiori alla sagoma riportata nella cartografia.

Tutte queste difformità edilizie possono essere regolarizzate tramite presentazione di "S.C.I.A. in sanatoria" il cui costo indicativo, comprensivo di oneri, sanzioni, spese tecniche e' pari a circa € 3.500,00.

4.3.2

Conformità catastale:

Per le ragioni sopra descritte, ed elencate al punto 4.3.1, la rappresentazione catastale del compendio immobiliare non è completamente conforme allo stato dei luoghi. Si deve quindi procedere a un aggiornamento planimetrico tramite procedura PREGEO per il corretto inserimento in mappa degli immobili, e ad aggiornamento planimetrico della scheda catastale tramite procedura DOCFA per la corretta individuazione degli immobili presenti sul lotto.

Il costo presunto di codesto aggiornamento, comprensivo di oneri tecnici e diritti catastali per procedura PREGEO e DOCFA e' pari a circa € 2.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 L'accesso al complesso produttivo avviene tramite cancello carraio, prospettante su pubblica via, denominata Via Pralini, e tramite cancello pedonale e carraio prospettante strada privata, denominata Vicolo Andreselli.
 Il Vicolo Andreselli si innesta sulla strada comunale denominata Via G. Verdi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] avente in seguente numero di codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di conferimento alla società, tramite rogito del Notaio Gianvittorio Cafagno di Novara in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED]. Il trasferimento della proprietà e' avvenuto dai precedenti proprietari [REDACTED].

6.2 Precedenti proprietari:

6.2.1.1 Ai signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno con atto di donazione rogito Enrico Alfani di Borgomanero in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

6.2.1.2 Alla signora [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione con il coniuge [REDACTED] con atto a rogito Notaio Enrico Alfani di Borgomanero in data [REDACTED] repertorio numero [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

6.2.2 Al ventennio la proprietà dell' immobile, risultava essere in capo ai seguenti soggetti: [REDACTED]
nato a [REDACTED] in data [REDACTED] (cognome)
[REDACTED] (nome) nata in [REDACTED]

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:

- Domanda autorizzazione prot. n. 6286/92
- Autorizzazione n. 6286/92
- Concessione Edilizia n. 69/92



Descrizione Unità Immobiliari di cui al punto A



Legenda fabbricati:

- A - n° 2 autorimesse + locale ripostiglio
- B - autorimesse (per autocarri)
- C - magazzino aperto
- D - magazzino aperto
- E - magazzino chiuso
- F - uffici
- G - ripostiglio

planimetria individuazione fabbricati



EDIFICIO - E



EDIFICIO - D



EDIFICI - C - B

Quota intera di Piena Proprietà, di complesso produttivo posto al piano terra, composto da diversi edifici adibiti ad ufficio, autorimessa, magazzino chiuso, magazzino aperto, ripostiglio e ampia corte interna privata.

L'immobile insiste nell'immediata vicinanza del centro storico della comune di Ghemme.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia tramite cancello carraio prospettante su Via Pralini; sia da cancello carraio prospettante su Vicolo Andreselli ai civici n° 7/9.

Il complesso produttivo posto al piano terra risulta composto dai seguenti edifici, disposti in senso orario dall'ingresso di Via Pralini: n° 2 autorimesse, n° 1 ripostiglio, n° 1 autorimessa (per autocarri), n° 2 magazzini aperti, n° 1 magazzino chiuso, locali ad uso ufficio, n° 1 ripostiglio con soprastante sottotetto aperto; oltre a un'ampia corte interna privata asfaltata per la maggior parte della superficie.

Il complesso produttivo oggetto di stima risulta avere una superficie calpestabile di circa **678,91 mq.**; e una superficie commerciale di circa **737,12 mq.**; oltre ad una corte privata di circa **1.198,20 mq.** al netto delle sagome dei fabbricati esistenti. (la superficie lorda del lotto è di circa 1950 mq.)

Le altezze medie, rilevate in sede di sopralluogo, sono le seguenti :

EDIFICIO A : autorimessa, ripostiglio, h. 2,40 m.

EDIFICIO B : autorimessa (per autocarri), h. minima 4,30 m. - h. massima 5,45 m.

EDIFICIO C : magazzino aperto, h. minima 4,85 m. - h. massima 5,45 m.

EDIFICIO D : magazzino aperto, h. minima 1,75 m. - h. massima 2,60 m.

EDIFICIO E : magazzino chiuso, h. minima 4,20 m. - h. massima 6,25 m.

EDIFICIO F : uffici, h. minima 2,40 m. - h. massima 3,10 m.

EDIFICIO G : ripostiglio al piano terreno, h. 2,40 m.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Attualmente nel Comune di Ghemme vige la salvaguardia urbanistica, dovuta alla coesistenza del Piano Regolatore vigente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di Giunta Regionale n. 12-5790 del 27 aprile 2002 e dell'adozione della proposta tecnica di progetto definitivo della Variante Strutturale 1/2016 al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 10 della L.R. 56/77 e s.m.i. (adozione avvenuta tramite verbale di deliberazione della giunta comunale 188 del 16/11/2018).

In data 04/02/2019 con deliberazione giunta comunale n. 36, è stato adottato l'aggiornamento della proposta tecnica del progetto definitivo della Variante Strutturale 01/2016, a seguito della prima seduta della seconda conferenza di copianificazione.

L'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona normata dall'art. 11 delle NUE, con la seguente qualificazione: "Area per le attività produttive" di cui:

- al comma 1.1 "aree esistenti : aree attuate nel periodo di validità dello strumento urbanistico comunale che possono necessitare di interventi finalizzati al mantenimento dell'attività in essere";
- al punto 2 "tipi di intervento" comma 2.1 "aree esistenti : interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 4, lettere a e b), restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 4, lettere c, d, e), sostituzione edilizia (art. 4 lettera f), ampliamento (art. 4 lettera h), demolizione (art. 4 lettera l);
- al punto 3 "parametri urbanistici ed edilizi" comma 3.1 "Aree esistenti" : rapporto di copertura max 50% elevabile al 60% della superficie fondiaria unicamente in caso di ampliamenti di fabbricati già utilizzati per attività produttive esistenti (omissis); altezza max mt. 12..

TABELLA CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI

Destinazione delle unità immobiliari	Parametro	Valore reale mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore equivalente mq
EDIFICIO - A				
PIANO TERRA				
Autorimessa 1	Sup. calpestabile	19,18	1,00	19,18
Autorimessa 2	Sup. calpestabile	19,18	1,00	19,18
Ripostiglio	Sup. calpestabile	27,06	0,40	10,82
TOTALE	Sup. calpestabile	65,42		49,18
Sup. commerciale EDIFICIO - A				mq. 58,78
EDIFICIO - B				
PIANO TERRA				
Autorimessa	Sup. calpestabile	108,84	1,00	108,84
TOTALE	Sup. calpestabile	108,84		108,84
Sup. commerciale EDIFICIO - B				mq. 121,30
EDIFICIO - C				
Magazzino aperto	Sup. calpestabile	85,76	1,00	85,76
TOTALE	Sup. calpestabile	85,76		85,76
Sup. commerciale EDIFICIO - C				mq. 93,00
EDIFICIO - D				
Magazzino aperto	Sup. calpestabile	67,68	1,00	67,68
TOTALE	Sup. calpestabile	67,68		67,68
Sup. commerciale EDIFICIO - D				mq. 75,19
9				

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA
Custode Giudiziario [REDACTED]
Perito : Arch. Enrico Brandoni

EDIFICIO - E				
Magazzino chiuso	Sup. calpestabile	307,25	1,00	307,25
TOTALE	Sup. calpestabile	307,25		307,25
Sup. commerciale EDIFICIO - E				mq. 335,21
EDIFICIO - F				
Ufficio 1	Sup. calpestabile	9,86	1,00	9,86
Ufficio 2	Sup. calpestabile	19,70	1,00	19,70
WC	Sup. calpestabile	3,00	1,00	3,00
TOTALE	Sup. calpestabile	32,56		32,56
Sup. commerciale EDIFICIO - F				mq. 37,88
EDIFICIO - G				
Ripostiglio	Sup. calpestabile	11,40	1,00	11,40
TOTALE	Sup. calpestabile	11,40		11,40
Sup. commerciale EDIFICIO - G				mq. 15,76
CORTE PRIVATA				
Corte privata	Sup. calpestabile	1198,20	1,00	1198,20
TOTALE	Sup. calpestabile	1198,20		1198,20
Sup. commerciale CORTE PRIVATA				mq. 1198,20
RIEPILOGO				
		EDIFICIO - A	Sup. commerciale	mq. 58,78
		EDIFICIO - B	Sup. commerciale	mq. 121,30
		EDIFICIO - C	Sup. commerciale	mq. 93,00
		EDIFICIO - D	Sup. commerciale	mq. 75,19
		EDIFICIO - E	Sup. commerciale	mq. 335,21
		EDIFICIO - F	Sup. commerciale	mq. 37,88
		EDIFICIO - G	Sup. commerciale	mq. 15,76
		CORTE PRIVATA	Sup. commerciale	mq. 1198,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

EDIFICIO - A

Copertura: tipologia: solaio piano in travetti di ferro e pignatte
 condizioni: buone



EDIFICIO - B

Copertura: tipologia: a falde, materiale di copertura: parte tegole in cotto sostenute da orditura in legno. parte lastre di eternit sostenute da orditura in legno.
condizioni: buone

EDIFICIO - C

Copertura: tipologia: a falde, materiale di copertura: tegole in cotto sostenute da orditura in legno.
condizioni: buone

EDIFICIO - D

Copertura: tipologia: a falde, materiale di copertura: tegole in cotto sostenute da orditura in legno.
condizioni: buone

EDIFICIO - E

Copertura: tipologia: a falde, materiale di copertura: lastre di eternit sostenute da orditura in legno.
condizioni: discrete

EDIFICIO - F

Copertura: tipologia: a falde, materiale di copertura: lastre di eternit sostenute da orditura in legno.
condizioni: discrete

EDIFICIO - G

Copertura: del P.T. tipologia: solaio piano tipo "predalles"
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

EDIFICIO - A

Pavimentazione Interna: Autonimesse:
materiale : edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno;
condizioni : -----

Ripostiglio:
materiale : non e' stato possibile accedere all'immobile.
condizioni : -----

Rivestimento Interno: Autonimesse:
materiale : edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
condizioni :

Infissi esterni: Autonimesse:
tipologia : portoni basculanti con struttura in lamiera.
condizioni : buone
Ripostiglio:
tipologia : assente

EDIFICIO - B

Pavimentazione Interna: Autonimesse:
materiale : battuto di cemento;
condizioni : discrete

Rivestimento Interno: Autonimesse:
materiale : parte mattoni in cotto a vista, parte blocchi di cls a vista
condizioni : buone

Infissi esterni: Autonimesse:
tipologia : portoni basculanti con struttura in ferro
condizioni : buone



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

EDIFICIO - C

Pavimentazione Interna: Magazzino aperto:
materiale : battuto di cemento;
condizioni : buone

Rivestimento Interno: Magazzino aperto:
materiale : mattoni in cotto a vista
condizioni : buone

EDIFICIO - D

Pavimentazione Interna: Magazzino aperto:
materiale : battuto di cemento;
condizioni : buone

Rivestimento Interno: Magazzino aperto:
materiale : intonaco cementizio al rustico.
condizioni : buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

EDIFICIO - E

Pavimentazione Interna: Magazzino chiuso: edificio con porte di accesso chiuse a chiave; non è stato possibile accedere all'interno.
materiale : ----
condizioni : ----

Rivestimento Interno: Magazzino chiuso: edificio con porte di accesso chiuse a chiave; non è stato possibile accedere all'interno.
materiale : ----
condizioni : ----

Infissi esterni: Magazzino chiuso:
tipologia : portone scorrevole con struttura in ferro.
condizioni : discrete

EDIFICIO - F

Pavimentazione Interna: Ufficio: edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
materiale : ----
condizioni : ----

Rivestimento Interno: Ufficio: edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
materiale : ----
condizioni : ----

Infissi esterni: Ufficio:
tipologia : finestre a battente in legno con vetro singolo; con oscuramenti in persiane in PVC
condizioni : buone

Bagno: Ufficio: edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
materiale : ----
condizioni : ----

EDIFICIO - G

Pavimentazione Interna: Ripostiglio:
materiale : battuto di cemento;
condizioni : buone

Rivestimento Interno: Ripostiglio:
materiale : blocchi di cls a vista
condizioni : buone

Infissi esterni: Ripostiglio:
tipologia : porta a battente in lamiera
tipologia : finestre a battente in alluminio con vetro singolo;
condizioni : discrete

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Impianti:

EDIFICIO - A

Elettrico: Tipologia: edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
condizioni: -----

EDIFICIO - B

Elettrico: Tipologia: edificio aperto; di fatto impraticabile all'interno causa incombente presenza di R.A.E.E.
condizioni: -----

EDIFICIO - C

Elettrico: Tipologia: tensione 220V, per servizio illuminazione.
condizioni: discrete

EDIFICIO - D

Elettrico: Tipologia: impianto assente
condizioni:

EDIFICIO - E

Elettrico: Tipologia: edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
condizioni:

EDIFICIO - F

Citofonico: tipologia: esiste apparato citofonico posto di fianco al cancello con accesso da Via Pralini
condizioni: -----

Elettrico: Tipologia: edificio chiuso non è stato possibile accedere all'interno
condizioni: ----

EDIFICIO - G

Elettrico: Tipologia: tensione 220V, per servizio illuminazione.
condizioni: discrete

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 e Agenzie Immobiliari di prossimità.

8.3 Valutazione corpi :

- 1 Edificio A - autorimesse e ripostiglio
- 2 Edificio B - autorimesse (per autocarri)
- 3 Edificio C - magazzino aperto
- 4 Edificio D - magazzino aperto
- 5 Edificio E - magazzino chiuso
- 6 Edificio F - ufficio
- 7 Edificio G - ripostiglio
- 8 Corte privata

Stima analitica

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

Note:

Nella valutazione del lotto, si è tenuto conto del fatto che l'accessibilità è buona in quanto avviene agevolmente da pubblica via asfaltata. Il compendio immobiliare è dotato di ampia corte privata.

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.	EDIFICIO - A	58,78 mq	400,00 €/mq	€ 23.512,00
2.	EDIFICIO - B	121,30 mq	420,00 €/mq	€ 50.946,00
3.	EDIFICIO - C	93,00 mq	380,00 €/mq	€ 35.340,00
4.	EDIFICIO - D	75,19 mq	320,00 €/mq	€ 24.060,80
5.	EDIFICIO - E	335,21 mq	350,00 €/mq	€ 117.323,50
6.	EDIFICIO - F	37,88 mq	410,00 €/mq	€ 15.530,80
6.	EDIFICIO - G	15,76 mq	250,00 €/mq	€ 3.940,00
6.	CORTE PRIVATA	1.198,20 mq	30,00 €/mq	€ 35.946,00
Valore commerciale complessivo				€ 306.599,10

- Valore corpo € 306.599,10
- Valore complessivo intero € 306.599,10
- Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000) € 306.599,10

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 € 30.649,10
- 8.4.2 Regolarizzazioni urbanistiche (di cui al punto 4.3.1.) € 3.500,00
- 8.4.3 Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.) € 2.500,00
- 8.4.4 Oneri notarili e provvigioni 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'immobile periziato e' costituito dal compendio immobiliare sopra descritto.

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 16:

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.

€ 269.950,00

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.

€ 275.950,00

Borgomanero li 11/02/2019

**Il Perito
Arch. Enrico Brandoni**



ALLEGATI :

- 01 Analisi preliminari
- 02 Sopralluogo (convocazioni e verbale)
- 03 Descrizione dei beni
- 04 Dati catastali (schede catastali, visure)
- 05 Documentazione urbanistica edilizia
- 06 Restituzione grafica fabbricato
- 07 Documentazione fotografica
- 08 Atto di provenienza (nota di trascrizione)
- 09 Istruttoria ricerca contratti locativi
- 10 Ispezione controllo in conservatoria

