TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

DO VALUE S.P.A.

contro

[redacted]

Proc. Esec. n. 142 /2024

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: arch. Paola Ravarelli
iscritto all'Albo Architetti P.P.C. della
Provincia di Novara al n. 423

Beni in Oleggio (NO) via Santo Stefano n. 92

Lotto n. 1 / unico – Fabbricato ad uso magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto
Piena proprietà per la quota di 1/1 di opificio.
sito in Oleggio **(**NO**) – via Santo Stefano n. 92**
censito al N.C.E.U. al foglio [redacted] Particella [redacted] subalterno [redacted] e foglio [redacted] Particella [redacted] Ente Urbano di are 16 ca 64



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto principale

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nella zona periferica in Oleggio in via Santo Stefano n. 92 e sono costituiti da un fabbricato aperto ad uso magazzino.

1.1 La documentazione depositata risulta completa di certificato notarile, emesso dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
1.2 Creditori intervenuti: Agenzia delle Entrate-Riscossione.
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [redacted] con sede in Oleggio (NO) c.f [redacted] a firma di Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 21/11/2002 rep. n. 153944 iscrizione del 09/09/2002 ai nn. 14212/2226
capitale: euro 98.000,00
totale: 196.000,00 euro

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 08/08/2009 emesso da Equitalia Sestri S.p.A.

a favore di Equitalia Sestri S.p.A. sede Genova c.f: 01822130165 contro [redacted] con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted] iscrizione del 17/08/2009 ai nn. 13422/2564

capitale: euro 12.211,36

totale: 24.422,72 euro

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 20/03/2013, rep. 373 emesso da Tribunale di Novara

a favore di Unicredit S.p.A. sede Roma c.f: 00348170101 contro [redacted] in scioglimento e liquidazione con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted] iscrizione del 22/02/2016 ai nn. 1931/260
capitale: euro 40.000,00

totale: 82.061,57 euro

Trascrizioni:

Domanda giudiziale nascente da dichiarazione di invalidità trascrizioni del 01/04/2016 rep. 445 emessa da Tribunale di Novara a favore di Unicredit S.p.A. sede Roma c.f: 00348170101 contro [redacted] con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted] trascrizione del 14/04/2016 ai nn. 4677/3544

Pignoramento immobiliare in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 08/08/2024 n. rep. 3073/2024 trascrizione nn. 13797/10520 del 23/09/2024 a favore di Fino 1 Securitsation S.r.L. contro [redacted] in liquidazione con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted]

1.4 Mappe censuarie

Sono state acquisite le planimetrie catastali per l'identificazione del bene.

1.5 Non esistono quote indivise del bene pignorato

1.6 Descrizione dell'immobile pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] in liquidazione, con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted].

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 23/07/2025 alla presenza del rappresentante dell'IVG in qualità di Custode e del Sig. [redacted] in rappresentanza di [redacted]

L'edificio è stato edificato nell'anno 1974.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica chiuso su tre lati con muratura in blocchi di cemento ed aperto sul lato sud con pilastri metallici avente altezza di circa 6,00 ml.

La copertura a falde è costituita da lastre metalliche.

Una cella frigorifera è stata inserita all'interno della struttura.

Nell'angolo nord-ovest è presente un servizio igienico con antibagno.

La pavimentazione è costituita da un piano in battuto di cemento e da piastrelle di grès nel locale adibito a servizio igienico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (ora non collegato) per l'alimentazione della cella frigorifera e per l'illuminazione generale della struttura e di impianto idrico-sanitario per il sevizio igienico.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile è garantito dal diritto di passaggio sul mapp. 248 per una larghezza di m. 7,00.

Superficie lorda fabbricato	= 635,00 m^2
Superficie commerciale fabbricato	= 635,00 m^2

Identificativi al Catasto – Fabbricati
- opificio:

Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno [redacted] (già sub. [redacted])
categoria D/1, rendita: 1.500,00 euro; via Santo Stefano n. 92 piano T

Identificativi al Catasto – Terreni

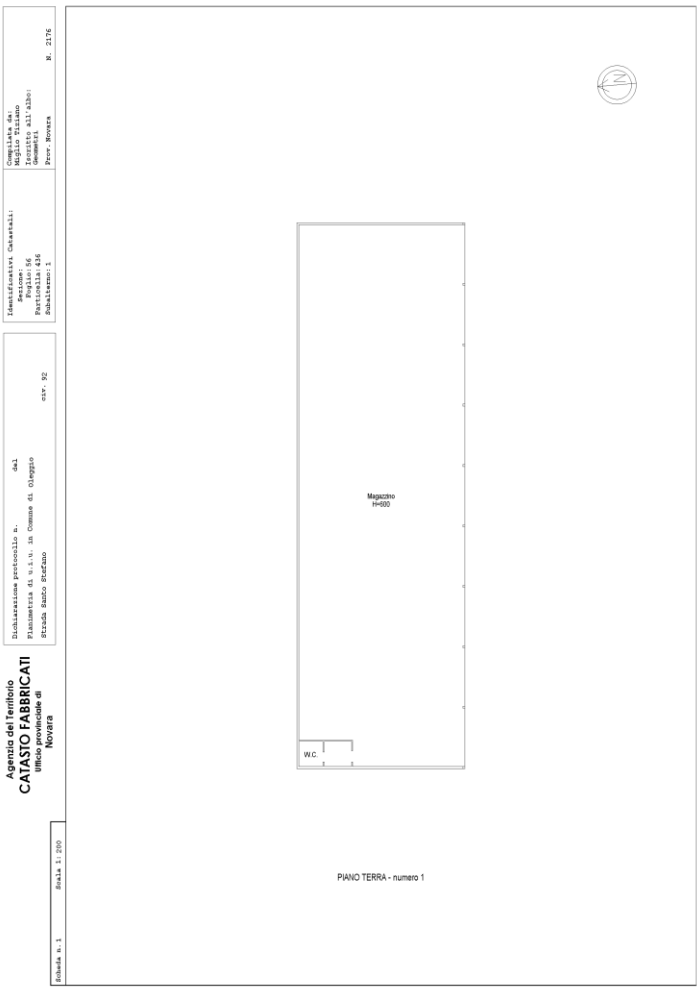
Foglio [redacted] Particella [redacted] Ente Urbano sup. are 16 ca 64

Coerenze:
- riferite alla mappa terreni: mapp. 385, 386, 353, 248, 334, 335 stesso Foglio

1.7 La descrizione del compendio contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella attuale rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini e l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.



Destinazione urbanistica:
Aree produttive esistenti e di completamento – Zona D1 soggette all'art. 34 NTA
Zone di interesse archeologico soggette all'art. 46.5 NTA.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:
Caratteristiche zona: periferica
Servizi della zona (prossimità/vicinanza): scuole, ristorazione, servizi pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: periferiche
Collegamenti: viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO:
Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta libero da persone e parzialmente occupato da una cella frigorifera.

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: nessuna
4.1.4 Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [redacted] con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted] a firma di Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 21/11/2002 rep. n. 153944 iscrizione del 09/09/2002 ai nn. 14212/2226
capitale: euro 98.000,00
totale: 196.000,00 euro

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 08/08/2009 emesso da Equitalia Sestri S.p.A.
a favore di Equitalia Sestri S.p.A. sede Genova c.f: 01822130165 contro [redacted] con sede in Oleggio (NO) c.f.: 0[redacted] iscrizione del 17/08/2009 ai nn. 13422/2564
capitale: euro 12.211,36
totale: 24.422,72 euro

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 20/03/2013, rep. 373 emesso da Tribunale di Novara
a favore di Unicredit S.p.A. sede Roma c.f: 00348170101 contro [redacted] in scioglimento e liquidazione con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted] iscrizione del 22/02/2016 ai nn. 1931/260
capitale: euro 40.000,00
totale: 82.061,57 euro

4.2.2. Trascrizioni:

Domanda giudiziale nascente da dichiarazione di invalidità trascrizioni del 01/04/2016 rep. 445 emessa da Tribunale di Novara a favore di Unicredit S.p.A. sede Roma c.f: 00348170101 contro [redacted] con sede in Oleggio (NO) c.f[redacted] trascrizione del 14/04/2016 ai nn. 4677/3544

Pignoramento immobiliare in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Novara in data 08/08/2024 n. rep. 3073/2024 trascrizione nn. 13797/10520 del 23/09/2024 a favore di Fino 1 Securitsation

S.r.L. contro [redacted] in liquidazione con sede in Oleggio (NO) c.f.: [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna
4.2.5. Difformità urbanistico/edilizie: si rimanda al successivo punto 4.3.1
4.2.6. Difformità catastali: si rimanda al successivo punto 4.3.2

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Il Comune di Oleggio per la costruzione dell'immobile ha rilasciato Nulla Osta n. 4063 in data 12/07/1974 e successiva licenza in variante per ampliamento del 11/10/1974 n. 5588.
L'agibilità è stata attestata con dichiarazione n. 48/81 del 10/07/1981.
Con D.I.A. prot. 1709 del 18/01/2003 è stata eseguita la posa della recinzione con cancello scorrevole automatico autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali con parere n. 7475 del 10/03/2003 in quanto l'immobile è situato su aree di probabile interesse archeologico.
Rispetto al progetto allegato alla Licenza n. 5588/74 il fabbricato risulta privo dei pannelli di tamponamento rappresentati nel lato sud e non sono state realizzate le finestrature del lato nord.
Inoltre sono state realizzate una apertura priva di serramento nella parete nord e due piccole finestre nel locale adibito a servizi igienici nella parete ovest.
Pertanto si ritiene di poter regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica edilizia in sanatoria con costi quantificabili in via provvisoria in circa € 3.000,00.

Note sulla conformità
Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.
Per avere certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più approfondita valutazione preventiva presso gli uffici comunali anche alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

4.3.2 Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella presenza di due finestre nel locale adibito a servizio igienico e una apertura priva di serramento nel muro a nord del magazzino.
Non sono riportate le altezze interne minima e massima.
Si stimano oneri inerenti le spese tecniche per la regolarizzazione catastale, derivante anche dalla pratica in sanatoria, per la regolarizzazione urbanistica quantificati in via provvisoria e prudenziale in € 2.000,00 al netto degli accessori di Legge.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Inoltre si precisa che:
Sono escluse dal presente incarico:

- Analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, eventuali presenze di resti archeologici interrati ecc., nonché ogni ulteriore eventuale indagine o accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

- Non risulta oggetto di verifica la presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi, tossici o pericolosi (quali a mero titolo d'esempio non esaustivo amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene ecc., inquinamento e contaminazioni di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici).

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: nessuna.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: nessuna
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Quote millesimali di competenza: nessuna
Cause in corso/criticità: Nessuna.
Note:
- L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari:

[redacted] [redacted] 1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta a [redacted] in forza di atto di compravendita da [redacted] con atto rogito notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 21/11/2002 rep. n. 153943/16866 trascritto a Novara in data 27/11/2002 n. 22010/15256.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nato a Nicastro (CZ) il 20/03/1927 c.f.: [redacted] e [redacted] nata a Nicastro (CZ) il 07/02/1929 c.f.: [redacted] da data antecedente il ventennio.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n. 4063 in data 12/07/1974 e successiva variante del 11/10/1974 n. 5588 per la costruzione del fabbricato.
D.I.A. n. 1709 del 18/01/2003 per la realizzazione di recinzione con cancello scorrevole automatico e autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali n. 7454 del 10/07/1981
L'agibilità è stata attestata con dichiarazione n. 48/81 del 10/07/1981.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico comparativo parametrico che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia.
Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.
Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Oleggio, non sono disponibili i valori relativi agli immobili produttivi.
I valori medi degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato si attestano a circa 350,00 €/mq.
Le quotazioni del Borsino Immobiliare Novarese per gli immobili produttivi nel Comune di Oleggio, danno un valore tra 500,00 e 700,00 €/mq.
Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, si ritiene congrua l'applicazione del valore prudenziale di €/mq 350,00.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del territorio, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare Novarese.

8.3 Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

descrizione	superficie lorda [m^2]	coeff.	sup. equivalenti [m^2]
magazzino	635,00	100	635,00

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate mq. Totali 635,00.

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale:

Descrizione	Sup. Equivalente [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore complessivo [€]
magazzino	635,00	350,00	222.250,00
Valore potenziale del lotto			222.250,00

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria - € 44.450,00

Stima detrazione per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia - € 3.000,00

Stima detrazione per incidenza costi per regolarizzazione catastale - € 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 172.800,00 arrotondabile a **€ 173.000,00 (centosettantatremila/00)**

Novara, 06/10/2025

Il perito
arch. Paola Ravarelli

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- Su eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con semplici sopralluoghi
- Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegate alla presente relazione
- Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie comunali e/o regionali in assenza di un progetto verificato dall'Ente preposto
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

Allegato n. 2 – Estratti catastali e da pratiche edilizie
Visure catastali
Planimetrie catastali
Estratto di mappa

Allegato n. 3 – Strumento urbanistico
Estratti del Piano Regolatore
Estratti da Norme Tecniche di Attuazione

Allegato n. 4 – Verbale di sopralluogo

Allegato n. 5 – Atto di provenienza