

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**Esecuzione Immobiliare**

Proc. Es. n. 14/2023

**INTRUM ITALY S.p.A.**

*contro*

**UNOGIOCHI Srl**

**Giudice: Dott.ssa VERONICA ZANIN**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini*

*Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015*

*C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039*

*con studio professionale in:*

*Via Papa Giovanni XXIII n. 3/C a Casaleggio Novara (NO)*

*Tel. / Cell. 347 58 95 484*

*E-mail : [studiomonferrini@libero.it](mailto:studiomonferrini@libero.it) – PEC : [carlo.attilio.monferrini@geopec.it](mailto:carlo.attilio.monferrini@geopec.it)*



Beni in GOZZANO (NO) – Piazza Marconi n. 4

**Lotto 1**

Immobile Industriale e Terreni pertinenziali

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :**

Fabbricato Industriale

Fgl. 16, Part. 699 (graffato 1886), Sub. 1; già Part. 733 Sub. 2

Terreni Pertinenziali di cui all'allegato CDU

Fgl. 16, Part. 699, 1886, 165, 179, 230, 246, 247, 248, 249, 250, 269 e 1632.

Piena Proprietà di un compendio immobiliare ad uso opificio (industriale) che si sviluppa su 2 livelli (piano terra e piano primo) collegati tra loro con scale interne ed esterne, con annesse aree pertinenziali (corti esclusive) e terreni esterni adibiti a parcheggio.

Agli immobili si accede da strade comunali.

Il compendio immobiliari ha le seguenti superfici lordi:

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici :

Locale	Superficie lorda
PIANO TERRA	5.000,00
PIANO PRIMO	2.700,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.700,00</b>

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:  
COMUNE DI GOZZANO (Cod. E120)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	699 1886	1			D/1				Euro 13.630,82

Indirizzo

PIAZZA MARCONI n. 4 Piano T-1

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:  
COMUNE DI GOZZANO (Cod. E120)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	16	699		-	ENTE URBANO	96	37			

  

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	16	1886		-	ENTE URBANO	00	20			

Le Particelle ad uso parcheggio, sono così censite al Catasto Terreni :  
COMUNE DI GOZZANO (Cod. E120)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	16	165		-	INCOLT PROD	U	00	70		Euro 0,03 Lire 49	Euro 0,01 Lire 7
2	16	179		-	PRATO IRRIG	01	16	60	A2	Euro 6,94 Lire 13.446	Euro 11,57 Lire 22.410
3	16	230		-	PRATO	01	02	10		Euro 1,14 Lire 2.205	Euro 0,98 Lire 1.890
4	16	246		-	INCOLT PROD	U	00	30		Euro 0,01 Lire 21	Euro 0,01 Lire 3
5	16	247		-	PRATO IRRIG	02	03	00	A2	Euro 1,02 Lire 1.980	Euro 1,78 Lire 3.450
6	16	248		-	INCOLT PROD	U	01	40		Euro 0,05 Lire 98	Euro 0,01 Lire 14
7	16	249		-	PRATO IRRIG	02	04	50	A2	Euro 1,53 Lire 2.970	Euro 2,67 Lire 5.175
8	16	250		-	PRATO	01	11	50		Euro 6,24 Lire 12.075	Euro 5,35 Lire 10.350
9	16	269		-	INCOLT PROD	U	01	30		Euro 0,05 Lire 91	Euro 0,01 Lire 13
13	16	1632		-	INCOLT PROD	U	01	05		Euro 0,04	Euro 0,01

Gli immobili risultano attualmente intestati a:

-) UNOGIOCHI S.R.L.sede in NAPOLI (NA); C.F. 10006521214, per 1/1.

### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si è accertata la conformità.

### 1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo all'esecutato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona: zona SEMICENTRALE di GOZZANO: DISCRETA vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), sportivi (campi sportivi), a 400 mt circa dalla stazione ferroviaria.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi. L'accesso è avvenuto forzatamente a seguito di fissazione della data di sopralluogo tramite IVG con gli agenti di Polizia Locale.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

<u>4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	Nessuna
<u>4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	Nessuna
<u>4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:</u>	Nessuno
<u>4.1.4. Altre limitazioni d'uso:</u>	Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento :

a) Ipoteca volontaria n. 2575 del 20/12/2018: favore: INTESA SAN PAOLO S.P.A., sede Torino; contro: UNOGIOCHI Srl con sede in Omegna (VB), C.F. 03849130616, a garanzia di mutuo condizionato da € 1.000.000,00; Atto a rogito Notaio Gian Vittorio Cafagno di Novara, in data 20/12/2018 Rep. 58379/19992 con annotazione di riscossione a saldo del 18/09/2020 n. 1611 di formalità.

b) Ipoteca della riscossione n. 2481 del 29/11/2019 a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma CF 13756881002; contro: UNOGIOCHI Srl con sede in Omegna (VB), C.F. 03849130616, per Euro 54.128,94 di cui Euro 27.064,47 di capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, Rep. 561/13819 del 28/11/2019.

c) Ipoteca Giudiziale n. 2444 del 04/10/2022 a favore: DEUTSCHE BANK SpA e contro: Unogiochi Srl con sede in Napoli C.F. 10006521214 per € 300.000,00 per capitale, derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Torre Annunziata in data 06/06/2022 Rep. 702/2022

d) **Pignoramento immobiliare n. 1508 del 13/02/2023: favore:** INTESA SAN PAOLO S.P.A.; **contro:** Unogiochi Srl con sede in Napoli C.F. 10006521214; Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Napoli Nord in data 29/12/2022, Rep. 12944.

e) Pignoramento trascritto ai nn. R.G. 2012 – R.P. 1508 del 13/02/2023 a Novara.

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia :

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gozzano risulta che il complesso originario è stato edificato in data anteriore al 1967 e che successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizia:

1. Condono tettoia n. 242 del 17/12/1986
2. Concessione Edilizia n. 7878 del 30/11/1987
3. Concessione Edilizia n. 8356 del 14/07/1989
4. Variante C.E. n. 8834 del 23/08/1991
5. Concessione Edilizia n. 9035 del 14/07/1992
6. Variante C.E. n. 9304 del 12/02/1993
7. Autorizzazione n. 9395 del 29/07/1993
8. Autorizzazione n. 9462 del 28/04/1994
9. Autorizzazione n. 9454 del 03/09/1994
10. Concessione Edilizia n. 14054 del 15/03/1994
11. Variante C.E. n. 9636 del 20/09/1994
12. Autorizzazione n. 9696 del 25/10/1994
13. Variante C.E. n. 9730 del 14/02/1995
14. Concessione Edilizia n. 10103 del 25/03/1997
15. D.I.A. n. 128 del 26/02/1998
16. C.I.L.A. n. 422 del 01/08/2018
17. PdC n. 11441 del 28/11/2018
18. Variante S.C.I.A. n. 2347 del 01/02/2019
19. S.C.I.A. n. 2361 del 06/05/2019
20. Variante S.C.I.A. n. 2396 del 17/10/2019

Si precisa che agli atti vi sono 2 Agibilità: Una rilasciata in data 16/06/1995 e l'altra in data 31/01/2005; ma che a seguito delle Pratiche edilizia successive esse sono da ritenersi non più valide.

Le pratiche Edilizie presentate dall'esecutato (quindi quelle dal 2018 in avanti) risultano scadute e con i lavori non completati a dimostrazione del fatto, la documentazione fotografica realizzata dal sottoscritto e la planimetria catastale agli atti riportante locali oggetto di ristrutturazione non agibili.

#### 4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi.

#### 4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Essendo come sopraddetto le pratiche edilizie scadute, bisognerà presentare nuova pratica per il completamento delle opere al fine di rendere il compendio immobiliare Agibile. Si riscontrano inoltre delle differenze tra le tavole progettuali presentate e lo stato dei luoghi dovute principalmente alla mancata realizzazione di tutte le opere Concesse.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :	0,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :	0,00
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	<b>n.d.</b>
Millesimi di proprietà:	

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

#### **6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):**

-) Atto notarile Pubblico di Scissione Parziale a rogito Dott. Borrelli Stefano del 07 marzo 2022 rep. 14255/9210, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 14/06/2022 n.7097 di formalità; **Favore:** Unogiochi Srl con Sede in Napoli, C.F. 10006521214 **Contro:** Playtoys S.r.l., sede in Napoli, per la quota intera di proprietà, in rettifica della formalità trascritta a Novara il 25/03/2022 al n. 3413.

-) Atto notarile Pubblico di Scissione Parziale a rogito Dott. Borrelli Stefano del 07 marzo 2022 rep. 14255/9210, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 25/03/2022 n.3413 di formalità; **Favore:** Unogiochi Srl con Sede in Napoli, C.F. 10006521214 **Contro:** Playtoys S.r.l., sede in Napoli, per la quota intera di proprietà.

-) Non risulta trascritto il cambio di denominazione sociale e sede da Unogiochi Srl Unipersonale con sede in Omegna (VB) a Playtoys Srl con sede in Napoli.

-) Decredo di trasferimento immobili, tribunale di Novara, del 04/06/2018 Rep. N. 68/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 15/06/2018 n. 6425 di formalità; **Favore:** Unogiochi Srl Unipersonale con Sede in Omegna (VB), C.F. 03849130616 **Contro:** FARD S.r.l., sede in Gozzano (NO), per la quota intera di proprietà.

### 7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

#### **7.1 Destinazione urbanistica:**

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di Gozzano, pongono i fabbricati industriali in AN Attività produttive consolidata ed i terreni pertinenziali esterni in AN Servizi Standard per insediamenti produttivi: Parcheggi.

#### **7.2 Superfici immobili:**

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici :

Locale	Superficie lorda
PIANO TERRA	5.000,00
PIANO PRIMO	2.700,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.700,00</b>

### 7.3 Caratteristiche immobili:

#### 7.4.1 Caratteristiche strutturali:

- ) *Struttura portante verticale* : c.a.p.
- ) *Struttura portante orizzontale* : c.a.p.

#### 7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

- ) *Infissi esterni* : In metallo con vetro camera.
- ) *Porta ingresso* : In metallo.
- ) *Porte interne* : //////////////
- ) *Tamponature esterne* : c.a.p..
- ) *Pavimentazione interna* : //////////////.
- ) *Pavimentazione bagno* : //////////////.
- ) *Rivestimento bagno* : piastrelle in ceramica.
- ) *Sanitari bagno* : wc, lavabi e docce ove presenti.

#### 7.4.3 Impianti:

- ) *Rete gas* : non presente.
- ) *Elettrico* : quasi inesistente.
- ) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
- ) *Riscaldamento* : non presente.

7.4.4 locali accessori: *pavimentazione aree cortile asfalto.*

7.4.5 Stato dei luoghi: *l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in stato di abbandono con opere non completate e rifiuti sparsi. Inoltre alcune pareti interne sono state oggetto di vandalismo da parte di graffitari.*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare Novarese:

- OMI: semestre 2 - anno 2024 per il Comune di GOZZANO (NO) – per gli immobili che si trovano in zona C2 e microzona 0, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale.
- B.I.N.: Edizione 2025

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Gozzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

### 8.3 Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € **225,00** al mq. per il compendio a destinazione industriale, dopo aver considerato minimi e massimi della zona per gli immobili di tale tipo, desunti dalle fonti di informazione e che **tiene conto dello stato di fatto in cui versano gli immobili (opere da completare) e delle spese da affrontare per terminare i lavori, delle spese tecniche ed amministrative per regolarizzare il compendio a causa delle opere non terminate e/o diffammi alle pratiche edilizie oramai scadute. Inoltre il valore tiene conto delle spese da affrontare per liberare il compendio dalle macerie e dai rifiuti in esso abbandonate.**

**I terreni a destinazione parcheggio vengono inclusi nel valore del compendio industriale in quanto pertinenti ad esso e non vendibili separatamente.** Successivamente decurtato della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile **valore di vendita**.

-) Valore :  
 Compendio Industriale mq. 7.700,00 x €/mq. 225,00 = € 1.732.500,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (1.732.500,00 x 20%) = € 346.500,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese a carico dell'acquirente:

€ 1.732.5200,00 – 346.500,00 = € **1.386.000,00**

#### 8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 26 maggio 2025

IL C.T.U.  
 Geom. Carlo A. Monferrini



Allegati alla perizia:

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Atto di provenienza;
- 3 Visura fabbricati storica;
- 3a/3b Visura terreni storica;
- 3c planimetria catastale;
- 4 Estratto mappa catastale;
- 4a Sovrapposizione mappa/satellite;
- 4b Visura catasto terreni Unogiochi;
- 4c C.D.U.;
- 4d/4o Visure storiche terreni;
- 4e Planimetria garage;
- 4f Elaborato planimetrico
- 5 Valori GEOPOI;
- 6 Ispezione Ipotecaria;
- 7 Perizia privacy;
- 8 Descrizione per istanza di vendita;
- 9 Ricevute consegna perizia alle parti;
- 10 Modulo tribunale;
- 11 Richiesta di liquidazione.