

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro



Proc. Es. n. **360/2025**

Giudice **Dott.ssa Rossella Incardona**

ELABORATO PERITALE

aggiornamento gennaio 2026

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

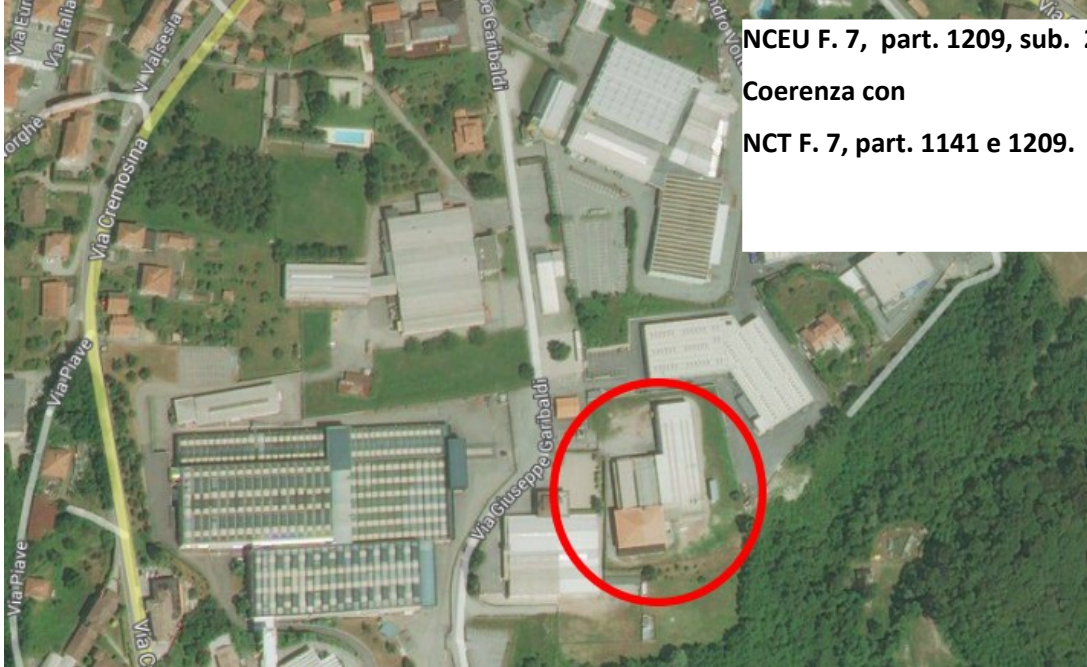
con studio in Trecate (NO) – Via Edmondo De Amicis 15

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

email: studio_leonardo@hotmail.com

**Beni in Pugno (NO) Via Galvani, 2
UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO COMPOSTA DA PORZIONE DI CAPANNONE
INDUSTRIALE (PORTICATO AL PIANO PRIMO) SOVRASTANTE AD ALTRO IMMOBILE A
DESTINAZIONE INDUSTRIALE (QUOTA di 1/1).**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA



NCEU F. 7, part. 1209, sub. 2
Coerenza con
NCT F. 7, part. 1141 e 1209.

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



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



Vista esterna: capannone angolo Sudest

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 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:

[redacted], proprietà per 6/12.

[redacted], proprietà per 3/12.

[redacted], proprietà per 1/12.

[redacted], proprietà per 1/12.

[redacted], 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 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

A. Porzione di capannone industriale sovrastante quanto al punto B. (porticato al piano primo) (quota di 1/1). 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, rifiuti e detriti di vario genere come descritto nella relazione del 16/02/2024.

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

convenzione edilizia stipulata con il comune di Pogno per l'attuazione del Piano per l'insediamento produttivo (PIP), atto Notaio De Bono in data 29/09/1995 n. rep. 134990, trascritta a Novara il 16/10/1995 ai nn. 12092/8731.

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

servitù di elettrodotto a favore di ENEL spa, trascritta a Novara il 19/07/1993 ai nn. 7336/5645.

servitù di elettrodotto a favore di ENEL spa, trascritta a Novara il 2/08/1993 ai nn. 8046/6183.

servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di passaggio di tubazioni e linee interrato di qualsiasi tipo, a favore della società "La Galvanica" Srl, trascritta a Novara ai nn. 12095/8734.

Vedere anche i vincoli e gli oneri derivanti dalla documentazione di cui agli atti.

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 [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], con atto trascritto a [REDACTED]. Sentenza di condanna esecutiva in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (quota di proprietà 6/12).

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED] con atto trascritto a Novara, in data [REDACTED] (quota di proprietà 6/12).

4.2.3. Altre trascrizioni

Domanda giudiziale, ordinanza che dispone giudizio di divisione a favore di [REDACTED] (quota di proprietà 6/12), [REDACTED] (quota di proprietà 3/12), [REDACTED] (quota di proprietà 1/12), [REDACTED] (quota di proprietà 1/12), [REDACTED] (quota di proprietà 1/12), contro [REDACTED] (quota di proprietà 6/12), [REDACTED] (quota di proprietà 3/12), [REDACTED] (quota di proprietà 1/12), [REDACTED] (quota di proprietà 1/12), Reg. Gen. [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED], con atto trascritto a Novara, in data [REDACTED]. Atto del [REDACTED] n.rep. [REDACTED]. Relativi all'immobile di cui al F.7, mapp. 1209, sub.2.

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 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'ACQUIRENTE

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 civici sull'immobile.		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

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

[redacted], proprietà per 6/12.
Proprietario dal 12/10/2009, atto di donazione, Notaio Lavezza del [redacted] n. rep. [redacted], trascritto a Novara in data [redacted], Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. [redacted], rettificato con atto trascritto a Novara il [redacted], Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. [redacted].

Altri proprietari:

[redacted], proprietà per 3/12.
[redacted], proprietà per 1/12.
[redacted], proprietà per 1/12.
[redacted], proprietà per 1/12

6.2. Precedenti proprietari

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

Gli immobili pervennero al sig. [redacted] secondo i seguenti atti:

atto di donazione accettata, Notaio F. Lavezza del [redacted], rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted]; nota in rettifica del [redacted] ai nn. [redacted].

al sig. [redacted] secondo i seguenti atti:

atto di compravendita, Notaio U. Spini del [redacted], rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di permuta, Notaio L. Acquaviva del [redacted], rep. n. [redacted] trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [redacted], rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di compravendita, Notaio F. Satta Flores del [redacted], rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [redacted], rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [redacted], rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [redacted] rep. n. [redacted], trascritto a Novara il [redacted] ai nn. [redacted];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

atto di compravendita, Notaio De Bono del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

atto di compravendita, Notaio M. Carone del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

scrittura privata di compravendita, autentica Notaio M. Carone del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

atto di compravendita, Notaio E. Caroselli del [REDACTED], rep. n. [REDACTED] trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

ai sigg. [REDACTED] secondo i seguenti atti:

atto di successione legittima in morte di [REDACTED] il 21/03/2012, dichiarazione di successione registrata a Borgomanero al n. [REDACTED] vol. [REDACTED], trascritta a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], accettazione tacita di eredità trascritta a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

In data 21/03/2012 la proprietà di 3/12 di cui al F.7 mapp.1209, sub.2 era in capo a [REDACTED], in parti uguali tra loro, atto di successione di cui sopra.

In data 7/10/2009 la proprietà era in capo a [REDACTED], atto di permuta, notaio Lavezza in data [REDACTED] n. rep. [REDACTED] trascritto a Novara in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED] da [REDACTED], ciascuno per la quota di 2/12.

In data 12/10/2009 la proprietà era in carico a [REDACTED] per la quota di 6/12, atto di donazione, notaio Lavezza, rep. [REDACTED].

In data 19/03/2007 la proprietà era in capo a: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], atto di compravendita, notaio Spini in data [REDACTED] n. rep. [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED].

In data 1/01/2005 l'immobile era di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.

In data 1/05/1999 la proprietà era in capo a: [REDACTED].

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone industriale al primo piano (porticato aperto, catastalmente denunciato chiuso) sita in Pugno (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 della relazione già consegnata in data dicembre 2025. (porticato al piano primo) (quota di 1/2). 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 anzidetta, sita al piano terra.

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.

Non sono presenti impianti specifici data la tipologia e lo stato di finitura dell'immobile.

Immobile di cui al punto A. 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:

- [redacted], proprietà per 6/12.
- [redacted], proprietà per 3/12.
- [redacted], proprietà per 1/12.
- [redacted], proprietà per 1/12.
- [redacted], proprietà per 1/12

Censiti al NCEU di Pugno (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 lorda)	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:

Capannone con servizi. F. 7, part. 1209, sub. 2			
Caratteristiche strutturali	tipologia - materiale		condizioni
<i>Strutture verticali:</i>	cemento armato e muratura portante		normali
<i>Solai:</i>	solaio 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:	tipologia - materiale		condizioni
<i>Infissi esterni (dispositivi oscuranti):</i>	-		-
<i>Infissi esterni (finestre):</i>	-		-
<i>Porta ingresso:</i>	-		-
<i>Infissi interni:</i>	-		-
<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	Certificazioni conformità
<i>Citofonico:</i>	-	-	-
<i>Gas:</i>	-	-	-
<i>Elettrico:</i>	-	-	-
<i>Idrico:</i>	-	-	-
<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. Porzione di capannone industriale sovrastante (porticato al piano primo) (quota di 1/1). F. 7, part. 1209, sub. 2.			
Destinazione, riferimento immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo

Capannone con servizi	176,00	€ 300,00	€ 52.800,00
		Totale	€ 52.800,00
- Valore corpo:			
			€ 52.800,00
- Valore accessori:			
			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			
			€ 52.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			
			€ 52.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A. Porzione di capannone industriale sovrastante (porticato al piano primo) (quota di 1/1). 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. capannone con servizi. F. 7, part. 1141, sub. 2. Lotto unico.	
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.800,00
Totale	€ 52.800,00
Arrotondamento	€ 52.800,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.760,00
Totale	€ 43.760,00
Arrotondamento	€ 43.800,00

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

idice: Dott.ssa Rossella Incardona
Perito: Ing. Luigi Rossi