

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**Liquidazione Controllata**  
**XXX**

**N. Gen. Rep. 5/2023**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F. BLL NCL 81E22 F205Z*

*con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13*

*email: nicola.belletti@314studio.it*

**Beni in Novara – Corso Felice Cavallotti n. 26/B****Lotto 001  
APPARTAMENTO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Novara (NO) in Corso Felice Cavallotti n. 26/b e censito al C.F. al fg. 168 part. 9316 sub. 11.

Si tratta di un appartamento collocato al piano secondo di una palazzina facente parte di un complesso condominiale ubicato in zona centrale del Comune di Novara.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada mediante l'accesso pedonale e carroia posti al civico 26/b.

L'appartamento è costituito da: ingresso e cucina (c.a. 17,00 mq), ripostiglio (c.a. 1,50 mq), due disimpegni (rispettivamente c.a. 13,00 mq e c.a. 5,00 mq), quattro locali (rispettivamente c.a. 17,00 mq, c.a. 10,00 mq,

c.a. 16,50 mq e c.a. 16,50 mq) e vano centrale termica esterno (c.a. 1,00 mq).

Il tutto si sviluppa per un totale di circa 97,50 mq calpestabili e circa 140,50 mq lordi.

Lungo il prospetto Sud è presente un balcone avente superficie di circa 12,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- foglio 168 mappale 9316 sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, posto al piano 2, rendita € 872,81.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, vano scala comune, affaccio su corte interna, u.i. di altrui proprietà e affaccio su Corso Felice Cavallotti.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****ABITAZIONE**

Caratteristiche zona: centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi scarsi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene di cui al presente lotto risultano allo stato attuale occupato ed utilizzato ad ufficio da parte

Presso l'Agenzia delle entrate non sono stati reperiti contratti di locazione in essere opponibili alla procedura.

**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:* **Nessuno**

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:**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 24/09/2010 ai nn. 3026/14670, a favore di XXX con sede a XXX (XX) C.F. XXX e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca volontaria iscritta in data 19/05/2014 ai nn. 665/5676 a favore di XXX con sede in XXX (XX) C.F. XXX e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione iscritta in data 07/06/2016 ai nn. 972/7339 a favore di XXX con sede in XXX (XX) C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritta in data 15/10/2021 ai nn. 2397/16703 a favore di XXX con sede in XXX (XX) C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritta in data 15/10/2021 ai nn. 2398/16704 a favore di XXX con sede in XXX (XX) C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Atto Esecutivo trascritto in data 11/04/2022 ai nn. 4171/5738, a favore XXX con sede in XXX (XX) C.F. XXX, e contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sul bene oggetto della presente perizia.

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Atto Giudiziario trascritto in data 22/12/2023 ai nn. 15060/20055, a favore di XXX contro il sig. XXX nato in XXX (XX) il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sul bene oggetto della presente perizia

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Circa l'unità di cui al presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concesso. Nello specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna e nonché la presenza del vano centrale termica esterno.

Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Per l'unità immobiliare si rilevano lievi differenze nella conformazione delle aperture interne e nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella presenza del vano centrale termica esterno. Queste difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante la presentazione dell'aggiornamento catastale con un costo stimato pari ad € 700,00.

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

Spese ordinarie annue di gestione:

circa €2.170,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 187,50

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.d

Ulteriori avvertenze / informazioni:

Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.

Perito: Ing. Nicola Belletti

Millesimi di proprietà: 75/1000

Amministratore: Studio Verrua – Corso 23 marzo, 158 a Novara (NO) – tel. 0321 35007 - studio@verrua.it

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

### 6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 19/02/2009 nn. rep. 262783/41155, Notaio Giacalone Nunzia con sede in Novara (NO) trascritto il 03/03/2009 nn. 3104/2152 da potere di XXX nato il XXX a XXX (XX) C.F. XXX e XXX nata a XXX (XX) il XXX C.F. XXX.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia prot. n. 106 del 26/02/1976 per sistemazione interne con piccole modifiche alle tramezzature – rifacimento degli impianti e dei pavimenti – restauro della facciata
- Concessione edilizia prot. n. 36370 del 09/01/1980 per piccole modifiche interne alla lic. Edilizia n. 106 del 26/06/1976

### Descrizione appartamento

#### Fg. 168 part. 9316 sub. 11

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Novara (NO) in Corso Felice Cavallotti n. 26/b e censito al C.F. al fg. 168 part. 9316 sub. 11.

Si tratta di un appartamento collocato al piano secondo di una palazzina facente parte di un complesso condominiale ubicato in zona centrale del Comune di Novara.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada mediante l'accesso pedonale e carraio posti al civico 26/b.

L'appartamento è costituito da: ingresso e cucina (c.a. 17,00 mq), ripostiglio (c.a. 1,50 mq), due disimpegni (rispettivamente c.a. 13,00 mq e c.a. 5,00 mq), quattro locali (rispettivamente c.a. 17,00 mq, c.a. 10,00 mq, c.a. 16,50 mq e c.a. 16,50 mq) e vano centrale termica esterno (c.a. 1,00 mq).

Il tutto si sviluppa per un totale di circa 97,50 mq calpestabili e circa 140,50 mq lordi.

Lungo il prospetto Sud è presente un balcone avente superficie di circa 12,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- foglio 168 mappale 9316 sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, posto al piano 2, rendita € 872,81.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, vano scala comune, affaccio su corte interna, u.i. di altrui proprietà e affaccio su Corso Felice Cavallotti.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto urbano del Centro Storico (ambiti CA)" art 15-22.1 b-27 N.T.A.

| Destinazione  | Parametro               | Valore           | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------|-------------------------|------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione P1 | Sup. reale lorda        | 140,50 mq        | 1,00         | 140,50 mqe         |
| Balconi       | Sup. reale lorda        | 12,50 mq         | 0,30         | 3,75 mqe           |
| <b>Totale</b> | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>153,00 mq</b> |              | <b>144,25 mqe</b>  |

Perito: Ing. Nicola Belletti

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: muratura/c.a.; condizioni: discreto.  
*Solai:* tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: discrete.  
*Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: non verificate;  
*Scale comuni:* materiale: pietra naturale, tipologia: a rampa doppia; condizioni: buone;

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* materiale: legno e metallo, tipologia: anta a battente; condizioni: buone;  
*Infissi interni:* materiale: legno, tipologia: a battente; condizioni: buone;  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: tinteggiatura; condizioni: buone;  
*Pareti interne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: idropittura; condizioni: buone;  
*Pavimentazione interna:* materiale: parquet/ceramica; condizioni: buone;  
*Plafoni:* materiale: intonaco; condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone;  
*Scale interne:* assenti  
**Impianti:**  
*Riscaldamento* autonomo, con caldaia collocata nel locale caldaia sul balcone, conformità: non rilevata;  
*Gas:* metano, conformità: non rilevata;  
*Elettrico:* tensione: 220V, conformità: non rilevata;  
*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata;  
*Stato dei luoghi:* l'alloggio allo stato attuale viene utilizzato come uffici  
*Accessori:* assenti.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara, fascia centrale/centro storico, codice di zona B1, microzona 1, abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                                | Superficie equivalente |           | Valore unitario | Valore complessivo  |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|---------------------|
| A. Abitazione<br>fg. 168 part. 9316 sub. 11 | 144,25                 | mq        | 1.850,00 €      | 266.862,50 €        |
| <b>Totale</b>                               | <b>144,25</b>          | <b>mq</b> |                 | <b>266.862,50 €</b> |

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| -Valore corpo:                       | € 266.862,50 |
| -Valore accessori:                   | € 0,00       |
| -Valore complessivo intero:          | € 266.862,50 |
| -Valore complessivo diritto e quota: | € 266.862,50 |

**Riepilogo:**

| Destinazione                             | Superficie lorda |           | Valore medio | Valore diritto e quota |                     |
|------------------------------------------|------------------|-----------|--------------|------------------------|---------------------|
| A. Abitazione<br>fg. 168 part. 9316 sub. | 144,25           | mq        | 266.862,50 € | 1/1=                   | 266.862,50 €        |
| <b>Totale</b>                            | <b>144,25</b>    | <b>mq</b> |              |                        | <b>266.862,50 €</b> |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 3.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 700,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:**

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da vani a destinazione residenziale.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 266.862,50 – 3.500,00 – 700,00

= € 262.662,50

in c.t.

= € 262.600,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 21/07/2025

firmato digitalmente

Ing. Nicola Belletti