
TRIBUNALE DI NOVARA

Liquidazione Giudiziale
XXX

N. Gen. Rep. **3/2025**

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 Località Veveri – Via Verbano n. 154

Lotto 001

CAPANNONE e TERRENO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **capannone** sito in Novara (NO) in Via Verbano n. 154 e censito al C.F. al fg. 10 part. 245.

Si tratta di un fabbricato destinato principalmente ad uso produttivo, inoltre con una porzione ad uso ufficio (distribuita su due livelli); il fabbricato è ubicato in zona periferica Località Veveri del Comune di Novara. Al fabbricato si accede dalla pubblica via attraverso l'area cortilizia di pertinenza.

L'immobile è costituito da un locale principale (area di lavorazione) con altezza pari a circa 7,00 m, una zona

uffici al piano terra con altezza pari a circa 3,75 m ed una zona uffici al piano primo (raggiungibile con scala interna) con altezza pari a circa 3,20 m. L'area di lavorazione si sviluppa su una superficie totale di c.a. 1.910,00 mq calpestabili e c.a.1.950,00 lordi, gli uffici si sviluppano su una superficie di circa 90,00 mq per ciascun piano, pertanto per un totale di c.a. 180,00 mq calpestabili e c.a. 205,00 mq lordi.

Sono inoltre installati n. 2 carriponte con portata rispettivamente di 5 e 10 tonnellate.

Il tutto risulta edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Novara al fg. 10 part. 245 (ente urbano di 7.740 mq).

L'area cortilizia di proprietà esclusiva si estende su una superficie libera totale di circa 5.690,00 mq; tale area presenta inoltre una capacità edificatoria residua tuttavia sfruttabile solo in parte a causa della conformazione irregolare del lotto.

Alla proprietà si accede direttamente da via Verbano mediante l'accesso pedonale e carraio posti al civico 154.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX con sede in XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 10 mappale 245, zona censuaria 3, categoria D/1, posto al piano T-1, rendita € 15.088,00.

Coerenze capannone da Nord in senso orario: affaccio su corte, mappale 269, affaccio su corte e affaccio su corte.



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Novara (NO) in Via Verbano n. 154 e censito al C.F. al fg. 10 part. 97.

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dal lotto censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 245.

Allo stato attuale risulta adibito ad area cortilizia a verde ed in minor parte a spazio di manovra del complesso industriale a cui è annesso (di cui al punto A).

Il terreno si estende per una superficie catastale di

1.180,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX con sede in XXX, C.F. XXXX, proprietà per 1/1.

- foglio 10 mappale 97, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 1.180,00 mq, reddito dominicale € 0,91 – reddito agrario € 0,18.

Coerenze terreno da Nord in senso orario: mappale 68, mappale 121 e mappale 245.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Capannone e terreno

Caratteristiche zona: periferica, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto risultano allo stato attuale utilizzati dall'attività di carpenteria metallica.

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:*

- part. 245

Atto notarile – Ipoteca volontaria iscritta in data 05/02/2018 ai n.ri 1584/184 a favore di XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, proprietà per 1/1; gravante sul beni oggetto della presente perizia;

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta in data 03/06/2022 ai n.ri 9046/1391 a favore di XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, proprietà per 1/1; gravante sul beni oggetto della presente perizia;

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta in data 08/10/2024 ai n.ri 14707/2350 a favore di XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, proprietà per 1/1; gravante sul beni oggetto della presente perizia;

Atto amministrativo - Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta in data 02/01/2025 ai n.ri 4/4 a favore di XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, proprietà per 1/1; gravante sul beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

- part. 97 e 245 (ex part. 96)

Atto di compravendita iscritto in data 03/06/1992 ai n.ri 6763/4967 a favore di XXX con sede a XXX (XX), C.F. XXX, e contro XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/4 di proprietà, XXX nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/4 di proprietà e XXX, nato a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX per la quota di 2/4 di proprietà, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica iscritta in data 16/12/2005 ai n.ri 26474/14172 a favore di XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, e contro XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX; gravante sul beni oggetto della presente perizia.

Atto Giudiziario trascritto in data 18/04/2025 ai nn. 6169/4669, a favore di XXX contro XXX con sede in XXX (XX), 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 rileva la conformità urbanistico-edilizia ad eccezione di quanto segue:

- Differente altezza interna al piano primo ad uso ufficio: concessionato con altezza 300 cm ma di fatto l'altezza interna risulta pari a 320 cm; inoltre differente rappresentazione delle aperture interne ed esterna (finestre);

Tali difformità risultano regolarizzabili dal futuro acquirente mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi.

Inoltre, lungo i prospetti Est e Sud risultano presenti alcune tettoie che non risultano mai essere state concessionate: malgrado sul lotto ci sia ancora disponibilità di superficie copribile (sulla base dell'indice previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), si ritiene che le stesse non siano sanabili per i seguenti motivi:

- Tettoie lungo il prospetto Est non sanabili in quanto strutturalmente ancorate direttamente al fabbricato esistente di altrui proprietà (fg. 10 part. 269, proprietà Tago Leaseco srl) pertanto di fatto non assentibili senza convenzione con l'altra proprietà;
- Tettoie lungo il prospetto Sud non sanabili sulla base delle normative di carattere strutturale (NTC 2008) in quanto edificate in modo precario;

Tutte le tettoie lungo i prospetti Est e Sud dovranno pertanto essere rimosse dal futuro aggiudicatario dell'immobile (tettoia Est circa 160 mq, tettoie Sud circa 35 mq) con un costo stimato in € 6.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'unità immobiliare si rilevano due piccole difformità consistenti in:

- Differente altezza interna al piano primo ad uso ufficio: accatastato con altezza 300 cm ma di fatto l'altezza interna risulta pari a 320 cm; inoltre differente rappresentazione delle aperture interne ed esterna (finestre);
- Mancanza sulla scheda catastale di n. 2 porte US presenti lungo il prospetto Ovest;

La regolarizzazione delle suddette difformità potrà essere effettuata dal futuro acquirente dell'immobile mediante presentazione di scheda catastale aggiornata (modulistica DOCA) con un costo stimato di € 1.500,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | | |
|--|-------|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione: | circa | 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 / informazioni:

- Sono presenti nel lotto materiali vari da smaltire, tra cui circa 80/85 Big bags contenenti sabbia australiana derivante da scarti di produzione, pitture e vernici di scarto, emulsioni non clorurate, imballaggi contenenti sostanze pericolose/contaminate e materiali filtranti che dovranno essere smaltiti con un costo stimato in € 92.875,00 (come da preventivo allegato).
Si specifica che l'importo indicato è stato calcolato a seguito di una valutazione visiva, poiché non è stato possibile effettuare una pesatura pertanto da ritenersi indicativo.
- Si precisa che il fabbricato oggetto della presente perizia è confinante lungo tutto il prospetto Est con un'altra porzione di capannone di proprietà XXX identificato al Foglio 10 del mappale 269, al quale è inoltre direttamente comunicante mediante n. 2 aperture interne; Tale porzione di capannone, con ogni probabilità risulta connessa anche dal punto di vista impiantistico (in particolare impianto elettrico) al capannone di cui al mappale 245 oggetto della presente perizia e risulta accessibile esclusivamente attraverso la sua area cortilizia di pertinenza.

Millesimi di proprietà:

Amministratore: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia risulta attualmente intestata a:
XXX con sede in XXX (XX), C.F. XXX, proprietà 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 pervennero:

- *Part. 245 (ex particella 96) e part. 97*

per atto di compravendita del 19/05/1992 repertorio n. 41500 a rogito Pubblico Ufficiale Pedrazzoli Paolo di Novara, trascritto il 03/06/1992 ai n.ri 6763/4967 da potere dei Sig.ri XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX e XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia prot. n. 2580 del 26/05/1992 per costruzione di un capannone ad un piano fuori terra destinato alla produzione di carpenteria metallica con formazione all'interno di locali uffici, servizi e mensa;
- Variante prot. n. 4201 del 14/02/1994 alla concessione PG 2580 del 28/05/1992 relativa alla diversa disposizione dei servizi e delle aperture all'interno del capannone;
- DIA n. 1765 del 18/06/1996 per posizionamento serbatoio Gpl da 3.000 litri
- Permesso di costruire prot. n. 30151 del 20/05/2005 per ampliare il capannone esistente ad uso carpenteria metallica con annesso servizio igienico.

Descrizione capannone**Fg. 10 part. 245**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di capannone sito in Novara (NO) in Via Verbano n. 154 e censito al C.F. al fg. 10 part. 245.

Si tratta di un fabbricato destinato principalmente ad uso produttivo, inoltre con una porzione ad uso ufficio (distribuita su due livelli); il fabbricato è ubicato in zona periferica Località Veveri del Comune di Novara.

Al fabbricato si accede dalla pubblica via attraverso l'area cortilizia di pertinenza.

L'immobile è costituito da un locale principale (area di lavorazione) con altezza pari a circa 7,00 m, una zona uffici al piano terra con altezza pari a circa 3,75 m ed una zona uffici al piano primo (raggiungibile con scala interna) con altezza pari a circa 3,20 m. L'area di lavorazione si sviluppa su una superficie totale di c.a. 1.910,00 mq calpestabili e c.a.1.950,00 lordi, gli uffici si sviluppano su una superficie di circa 90,00 mq per ciascun piano, pertanto per un totale di c.a. 180,00 mq calpestabili e c.a. 205,00 mq lordi.

Sono inoltre installati n. 2 carriponte con portata rispettivamente di 5 e 10 tonnellate.

Il tutto risulta edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Novara al fg. 10 part. 245 (ente urbano di 7.740 mq).

L'area cortilizia di proprietà esclusiva si estende su una superficie libera totale di circa 5.690,00 mq; tale area presenta inoltre una capacità edificatoria residua tuttavia sfruttabile solo in parte a causa della conformazione irregolare del lotto.

Alla proprietà si accede direttamente da via Verbano mediante l'accesso pedonale e carraio posti al civico 154.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX con sede in XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 10 mappale 245, zona censuaria 3, categoria D/1, posto al piano T-1, rendita € 15.088,00.

Coerenze capannone da Nord in senso orario: affaccio su corte, mappale 269, affaccio su corte e affaccio su corte.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Tessuto produttivo interno esistente" – "Zona coperta da vegetazione" N.T.A.

| Destinazione | Parametro | Valore | | Coefficiente | Valore equivalente | |
|------------------|-------------------------|----------------|-----------|--------------|--------------------|------------|
| Capannone | Sup. reale lorda | 1950,00 | mq | 1,00 | 1950,00 | mqe |
| Uffici (PT e P1) | Sup. reale lorda | 205,00 | mq | 1,00 | 205,00 | mqe |
| Totale | Sup. reale lorda | 2155,00 | mq | | 2155,00 | mqe |
| | | | | | | |
| Area cortilizia | Sup. reale lorda | 4688 | mq | | | |

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:*Strutture verticali:*

materiale: prefabbricato/c.a.; condizioni: discreto.

Solai:

tipologia: solaio in c.a. precompresso/pannelli prefabbricati; condizioni: discrete.

Copertura:

materiale: pannelli in c.a./lastre in fibrocemento contenente amianto
tipologia: a falde; condizioni: non verificate; segnalate alcune perdite.

Scale:

ubicazione: interna, materiale: ferro, tipologia: a rampa singola; condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

materiale: metallo, tipologia: anta a battente/fissi con vetro singolo; condizioni: sufficiente;

Infissi interni:

materiale: metallo con pannello, tipologia: a battente; condizioni: sufficienti;

Pareti esterne:

materiale: prefabbricato, rivestimento esterno: finitura ghiaietto lavato, rivestimento interno: intonaco/tinteggiatura, condizioni: sufficienti;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco e tinteggiatura; condizioni: sufficienti;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres/pvc/cls; condizioni: discrete;

Plafoni:

materiale: c.a. precompresso/pannelli prefabbricati/controsoffitto; condizioni: discrete.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: sufficienti;

Impianti:*Riscaldamento*

autonomo nella zona uffici, con caldaia e termosifoni; Nella zona produzione mediante generatori pensili ad aria, conformità: non rilevata;

Gas:

metano, conformità: non rilevata;

Elettrico:

tensione: 220V/380V, conformità: non rilevata;

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata;

Accessori:

n. 2 carriponte da 5 e 10 tonnellate.

Descrizione terreno**Fg. 10 part. 97**

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno** sito in Novara (NO) in Via Verbano n. 154 e censito al C.F. al **fg. 10 part. 97.**

Il terreno è di forma regolare. Ad esso è possibile accedere direttamente dal lotto censito al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 245.

Allo stato attuale risulta adibito ad area cortilizia a verde ed in minor parte a spazio di manovra del complesso industriale a cui è annesso (di cui al punto A).

Il terreno si estende per una superficie catastale di 1.180,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX con sede in XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 10 mappale 97, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 1.180,00 mq, reddito dominicale € 0,91 – reddito agrario € 0,18.

Coerenze terreno da Nord in senso orario: mappale 68, mappale 121 e mappale 245.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Area tematica T1" art 18 – "Zona coperta da vegetazione" N.T.A.

| Destinazione | Parametro | Valore | | Coefficiente | Valore equivalente | |
|---------------|-------------------------|----------------|-----------|--------------|--------------------|------------|
| Terreno | Sup. reale lorda | 1180,00 | mq | 1,00 | 1180,00 | mqe |
| Totale | Sup. reale lorda | 1180,00 | mq | | 1180,00 | mqe |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Nessuna

Componenti edilizie e costruttive: Nessuna

Impianti: Nessuna

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 periferica località Veveri/Vignale, codice di zona D5, microzona 5, tipologia prevalente abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Per le aree libere viene inoltre effettuata la stima sulla base della capacità edificatoria residua.

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.

Si precisa inoltre che la valutazione dell'area cortilizia è stata effettuata tenendo conto anche della capacità edificatoria residua del lotto, così come effettivamente sfruttabile sulla base dell'effettiva conformazione del lotto (forma non regolare).

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. Capannone

B.Terreno

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. Capannone (area lavorazione) fg. 10 part. 245 | 1950,00 | mq | 500,00 € | 975.000,00 € |
| A. Capannone (zona uffici) fg. 10 part. 245 | 205,00 | mq | 500,00 € | 102.500,00 € |
| A. Area cortilizia fg. 10 part. 245 | 4688,00 | mq | 43,50 € | 203.928,00 € |
| B. Terreno fg. 10 part. 97 | 1180,00 | mq | 20,00 € | 23.600,00 € |
| Totale | | | | 1.305.028,00 € |

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| -Valore corpo: | € 1.305.028,00 |
| -Valore accessori: | € 0,00 |
| -Valore complessivo intero: | € 1.305.028,00 |
| -Valore complessivo diritto e quota: | € 1.305.028,00 |

Riepilogo:

| Destinazione | Superficie lorda | | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota | |
|---|------------------|-----------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | | |
| A. Capannone (area lavorazione) fg. 10 part. 245 | 1950,00 | mq | 975.000,00 € | 1/1= | 975.000,00 € |
| A. Capannone (zona uffici) fg. 10 part. 245 | 205,00 | mq | 102.500,00 € | 1/1= | 102.500,00 € |
| A. Area cortilizia fg. 10 part. 245 | 4688,00 | mq | 203.928,00 € | 1/1= | 203.928,00 € |
| B. Terreno fg. 10 part. 97 | 1180,00 | mq | 23.600,00 € | 1/1= | 23.600,00 € |
| Totale | 8023,00 | mq | | | 1.305.028,00 € |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|-------------------|
| Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 3.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale | € 1.500,00 |
| Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 6.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |
| Spese smaltimento materiali vari | €92.875,00 |

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il presente lotto di stima non è divisibile in quanto è costituito da un unico fabbricato con la relativa area di pertinenza, pertanto si costituisce un unico lotto di vendita.

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:

€ 1.305.028,00 – 3.500,00 – 1.500,00 – 6.000,00 – 92.875,00 = € 1.201.153,00

in c.t. = € 1.201.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 23/09/2025

firmato digitalmente

Ing. Nicola Belletti

