
TRIBUNALE DI NOVARA

Liquidazione Controllata XXX

N. Gen. Rep. 5/2023

ELABORATO PERITALE aggiornamento

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 Comignago – Località Mottalunga n. 9

Lotto 001 APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Comignago in Località Mottalunga n. 9 e censito al C.F. al fg. 7 part. 203 sub. 19.

Si tratta di un appartamento collocato ai piani secondo e terzo di una palazzina facente parte di un complesso condominiale ubicato in zona centrale unica del Comune di Comignago.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada mediante l'accesso pedonale posto al civico 9.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura (c.a. 45,50 mq), antibagno (c.a.

2,00 mq) e un bagno (c.a. 4,00 mq) a piano secondo e disimpegno (c.a. 13,00 mq), un bagno (c.a. 7,50 mq) e due camere (rispettivamente c.a. 18,00 mq e c.a. 16,00 mq) a piano terzo. I due piani sono collegati da una scala interna a giorno avente superficie in pianta di circa 5,50 mq. Il tutto si sviluppa per un totale di circa 106,00 mq calpestabili e circa 127,00 mq lordi.

A piano secondo lungo il prospetto Sud è presente un balcone avente superficie di circa 3,00 mq.

I locali a piano secondo presentano un'altezza interna di circa 2,70 m mentre il solaio a piano terzo ha andamento inclinato con altezza massima di circa 3,65 m e minima di circa 1,95 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 7 mappale 203 sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano 2-3, rendita € 271,14.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, vano scala comune, affaccio su asse stradale, affaccio su area cortilizia di altrui proprietà e affaccio su altrui proprietà.



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **posto auto scoperto** sito in Comignago in Località Mottalunga snc e censito al C.F. al fg. 7 part. 203 sub. 33.

Si tratta di un posto auto scoperto collocato all'interno del sedime facente parte di un complesso condominiale ubicato in zona centrale unica del Comune di Comignago.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada mediante l'area cortilizia comune priva di recinzioni.

Il posto auto presenta una superficie di circa 12,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 7 mappale 203 sub. 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, posto al piano T, rendita € 24,79.

Coerenze posto auto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, corte comune, u.i. di altrui proprietà, altrui proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO

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

3. STATO DI POSSESSO:

I beni di cui al presente lotto di stima risultano allo stato attuale liberi.

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:

per l'abitazione:

Ipoteca volontaria iscritta in data 07/12/2006 ai n.ri 27538/5737 nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto a rogito Notaio Pala Fabio di Arona del 04/12/2006 repertorio n. 4089/4197, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sugli allora mappali 199-200-203 di cui al foglio 7.

A margine risulta annotazione ad iscrizione del 15/01/2009 ai n.ri 686/105 derivante da frazionamento in quota del 17/12/2008 a rogito Notaio Giacalone Nunzia di Novara repertorio n. 262241/40843, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Per l'abitazione e il posto auto

Ipoteca della riscossione iscritta in data 07/06/2016 ai n.ri 7339/972 nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da XXX con sede in XXX in data 03/06/2016 repertorio n. 617/7316, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante fra gli altri sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 15/10/2021 ai n.ri 16703/2397 nascente da ruolo e avviso di accertamento emesso da XXX con sede in XXX in data 14/010/2021 repertorio n. 1527/7321, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante fra gli altri sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca della riscossione iscritta in data 15/10/2021 ai n.ri 16704/2398 nascente da ruolo e avviso di accertamento emesso da XXX con sede in XXX in data 14/010/2021 repertorio n. 1526/7321, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante fra gli altri sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto Esecutivo trascritto il 24/10/2022 ai n.ri 16677/12278 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal XXX in data 05/09/2022 repertorio n. 2573 a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Esecutivo trascritto il 11/04/2022 ai n.ri 5738/4171 nascente da sequestro preventivo emesso dal XXX in data 21/01/2021 repertorio n. 17785/2020, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante fra gli altri sui beni oggetto della presente perizia.

Atto Giudiziario per sentenza apertura liquidazione controllata emesso dal tribunale di Novara il 30/11/2023 rep. 5/2023 e trascritto il 22/12/2023 ai n.ri 20055/15060 a favore di XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al punto A, si segnala una difformità urbanistico-edilizia consistente nella mancata realizzazione della cabina armadio nella camera singola a piano terzo. Detta difformità non risulta regolarizzabile pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante formazione del locale, con un costo stimato delle opere in € 3.000,00. Contestualmente si renderà dunque necessaria la presentazione da parte del futuro aggiudicatario del lotto di una pratica edilizia finalizzata al ripristino della situazione autorizzata con un costo stimato in € 2.500,00.

In merito al posto auto scoperto di cui al punto B si rileva la conformità rispetto a quanto autorizzato.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al punto A si segnala però che, a seguito delle opere di realizzazione della cabina armadio finalizzate alla regolarizzazione urbanistico edilizia, si renderà necessario un aggiornamento catastale con presentazione di una nuova planimetria con un costo stimato in € 600.00.

Per quanto riguarda il posto auto di cui al punto B oggetto del presente lotto di vendita si rileva la conformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

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.

Si segnala che non sono stati indicati costi di gestione dell'immobile ed eventuali spese insolute in quanto, nonostante ripetuti tentativi, non è stato possibile contattare l'amministratore.

Ulteriori avvertenze / informazioni:

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

Millesimi di proprietà: ---

Amministratore: DM Servizi di Ricci Mara – Via Soldani, 6 a Angera (VA) – tel. 328/5443432

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:
XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto di vendita pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 per atto di compravendita del 02/04/2009 repertorio n. 263201/41375 a rogito notaio Giacalone Nunzia di Novara, trascritto il 10/04/2009 ai n.ri 5574/3817 da potere della XXX con sede in XXX, C.F. XXX.

Alla XXX i beni (in Catasto già fg. 7 part. 203, part. 281 sub. 1 e part. 282 sub. 1) pervennero:
- *part. 203:*

per atto di compravendita del 08/06/2006 repertorio n. 39392/2825 a rogito notaio Pala Fabio di Arona, trascritto il 16/06/2006 ai n.ri 13764/8281 da potere dei sig.ri XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, e XXX nato a XXX il XXX, CF: XXX.

Ai sig.ri XXX e XXX il bene pervenne per atto di compravendita del 13/06/1990 repertorio n. 36896 a rogito notaio Polito Domenico, trascritto il 19/06/1990 ai n.ri 7298/5419.

- *part. 281 sub. 1 e part. 282 sub. 1:*

per atto di compravendita del 08/06/2006 repertorio n. 39392/3825 a rogito notaio Pala Fabio di Arona, trascritto il 16/06/2006 ai n.ri 13765/8282 da potere dei sig.ri XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, e XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX.

Ai sig.ri XXX e XXX i beni pervennero per successione testamentaria in morte della Sig.ra XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, e deceduta il XXX (Ufficio del Registro di Arona den. 56 vol. 459 del 02/04/2019, trascritta il 14/10/2003 ai n.ri 19740/12935, devoluta per testamento olografo notaio Polito Domenico repertorio n. 129287 registrato a Borgomanero il 07/11/2000 al n. 981 S.1). Risulta trascritta in data 16/06/2006 ai n.ri 13763/8280 accettazione tacita dell'eredità i morte della Sig.ra XXX nascente da atto a rogito notaio Pala Fabio di Arona del 08/06/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comignago sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 26/06 del 12/09/2006 per costruzione di n. 15 unità abitative.
- DIA in sanatoria n. 04/09 (Prot. n. 606 del 24/02/2009) per modifica di tramezze, piccoli spostamenti di aperture esterne, esatta rappresentazione dell'edificio.

Descrizione appartamento

Fg. 7 part. 203 sub. 19

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Comignago in Località Mottalunga n. 9 e censito al C.F. al fg. 7 part. 203 sub. 19.

Si tratta di un appartamento collocato ai piani secondo e terzo di una palazzina facente parte di un complesso condominiale ubicato in zona centrale unica del Comune di Comignago.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada mediante l'accesso pedonale posto al civico 9.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura (c.a. 45,50 mq), antibagno (c.a. 2,00 mq) e un bagno (c.a. 4,00 mq) a piano secondo e disimpegno (c.a. 13,00 mq), un bagno (c.a. 7,50 mq) e due camere (rispettivamente c.a. 18,00 mq e c.a. 16,00 mq) a piano terzo. I due piani sono collegati da una scala interna a giorno avente superficie in pianta di circa 5,50 mq. Il tutto si sviluppa per un totale di circa 106,00 mq calpestabili e circa 127,00 mq lordi.

A piano secondo lungo il prospetto Sud è presente un balcone avente superficie di circa 3,00 mq. I locali a piano secondo presentano un'altezza interna di circa 2,70 m mentre il solaio a piano terzo ha andamento inclinato con altezza massima di circa 3,65 m e minima di circa 1,95 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:
XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 7 mappale 203 sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano 2-3, rendita € 271,14.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, vano scala comune, affaccio su asse stradale, affaccio su area cortilizia di altrui proprietà e affaccio su altrui proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree di ristrutturazione residenziale (centro storico)".

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	127,00 mq	1,00	127,00 mqe
Balconi e portici fino a 25 mq	Sup. reale lorda	3,00 mq	0,30	0,90 mqe
Totale	Sup. reale lorda	130,00 mq		127,90 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: n.d.
Scale comuni: tipologia: a doppia rampa, ubicazione: interna, materiale: pietra naturale; servoscala: assente, condizioni: buone. Ascensore: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: legno, tipologia: anta a battente, vetro doppio, condizioni: buone
Infissi interni: materiale: legno tamburato, tipologia: a battente, condizioni: buone
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: n.d.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete
Pareti interne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
Plafoni: materiale: stabilitura/assente, condizioni: buone
Rivestimento: ubicazione: angolo cottura e bagni, materiale: piastrelle in grès/ceramica, condizioni: buone
Scale interne: tipologia: a rampa singola, materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Impianti:
Riscaldamento centralizzato, conformità: n.d.
Gas: metano, conformità: n.d.
Elettrico: tensione: 220V, conformità: n.d.
Idrico: alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.d.

Accessori: Nessuno

Descrizione posto auto scoperto

Fg. 7 part. 203 sub. 33

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Comignago in Località Mottalunga snc e censito al C.F. al fg. 7 part. 203 sub. 33.

Si tratta di un posto auto scoperto collocato all'interno del sedime facente parte di un complesso condominiale ubicato in zona centrale unica del Comune di Comignago.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada mediante l'area cortilizia comune priva di recinzioni.

Il posto auto presenta una superficie di circa 12,00 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 7 mappale 203 sub. 33, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, posto al piano T, rendita € 24,79.

Coerenze posto auto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà, corte comune, u.i. di altrui proprietà, altrui proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale esistenti".

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,00 mq	1,00	12,00 mqe
Totale	Sup. reale lorda	12,00 mq		12,00 mqe

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: materiale: autobloccanti in cemento, condizioni: discrete

Impianti: nessuno

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al secondo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Comignago, fascia centrale unica, codice di zona B1, 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 Comignago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento B. posto auto scoperto

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 fg. 7 part. 203 sub. 19	127,90	mq	900,00 €	115.110,00 €
B. Posto auto scoperto fg. 7 part. 203 sub. 33	12,00	mq	350,00 €	4.200,00 €
Totale	139,90	mq		119.310,00 €

- Valore corpo:	€ 119.310,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.310,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.310,00

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 7 part. 203 sub. 19	127,90	mq	115.110,00 €	1/1=	115.110,00 €
B. Posto auto scoperto fg. 7 part. 203 sub. 33	12,00	mq	4.200,00 €	1/1=	4.200,00 €
Totale	139,90	mq			119.310,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 2.500,00
Spese per le opere necessarie alla regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 600,00
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 è costituito da un appartamento e un posto auto scoperto. Si ritiene che l'accorpamento dei beni in un unico lotto possa rendere la vendita più agevole e appetibile.

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:

119.310,00 – 2.500,00 – 3.000,00 – 600,00 = € 113.210,00
In c.t. = € 113.000,00

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 01/08/2025

Ing. Nicola Belletti

