

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**Condominio viale Dante 36**

contro



Proc. Es. n. 113/2024

Giudice **Dott. VERONICA ZANIN**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: geom. Massimo Cerutti  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2140  
C.F. CRTMSM62E06B019H*

*con studio in Via Gozzano 15 - BORGOMANERO  
tel. 0322 835242*

*email: cerumax@libero.it  
pec. massimo.cerutti@geopec.it*

Perito: Geom. Massimo Cerutti  
1 di 8

Beni in NOVARA (NO) viale Dante n.36  
Unico Lotto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. immagine:

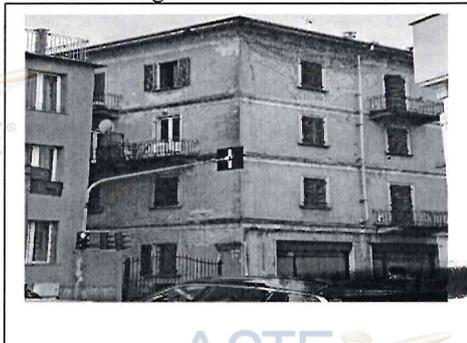


Fig. 162, part.8622, sub. 21

Destinazione: **ALLOGGIO** piano terzo  
Foto: Vista facciata da viale Dante 36  
Ingresso da viale Dante n.36.

**Possesso:** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ALLOGGIO**  
sito in Novara (NO) viale Dante n.36 e censito all'NCEU al fg. 162, part.8622, sub. 21

**Descrizione:**

*Appartamento in condominio in viale Dante civ.36 , al piano terzo, composto da soggiorno-cucina , camera e un bagno, balcone vani catastali 2,5 .*

Identificato al catasto fabbricati:di Novara intestato a:

proprietà per 1000/1000 .

foglio 162 mappale 8622 subalterno 21, Z.C. 1-categoria A/3, classe 1, composto da vani 2,5 Sup. catastale mq.54 escluse aree scoperte mq.53 ,posto al piano 3 - rendita € 232,41.

**Coerenze alloggio:** a nord in senso orario, strada viale Dante ,ad est mappale 246 a sud mappale 249 ad ovest vano scala e mapp.240.

**1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che viene allegata la scheda catastale dell' immobili di cui al fg. 162, part.8622 sub. 21.

**1.2. Pignoramento per intero o pro-quota**

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di alloggio in palazzina al piano terzo (4 fuori terra) composto da soggiorno- cucina, un bagno una camera , un balcone ,cortile condominiale , il tutto facente parte del fabbricato condominiale situato in Viale Dante n.36 Novara.

Caratteristiche zona: **Residenziale** con traffico e con parcheggi insufficienti e servita da tutte le urbanizzazioni.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento è disabitato si è proceduto a fare accesso forzoso il 09/01/2025.

**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: nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

**4.2.****Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo) a Favore di BANCA PER LA CASA S.p.a.  
Con sede in Milano contro ██████████  
Iscritta ai nn.25175/5550 in data 19/11/2007.  
importo ipoteca: € 135.000,00  
importo capitale: € 90.000,00

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL Con sede in Verona, contro [REDACTED] con atto trascritto a Novara il 09/03/2012 ai numeri 3208/2294.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VIALE DANTE 36 Con sede in Novara, contro [REDACTED] con atto trascritto a Novara il 17/07/2023 ai numeri 11641/8736

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VIALE DANTE 36 Con sede in Novara, contro [REDACTED] con atto trascritto a Novara il 02/07/2024 ai numeri 10054/764

4.2.3. *Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

dalla verifica in Comune : non si sono trovati documenti relativi al fabbricato .

In difformità rispetto alla planimetria catastale e l'ingresso della camera.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Catastalmente la planimetria è da ripresentare .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali annuali

Spese condominiali scadute per riscaldamento:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

€.0  
€.9690,27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario con atto Notaio Massimo Cesario di Milano del 07/11/2007 Rep. n.7043/5149, trascritto a Novara il 19/11/2007 al n.25174/14823

**Proprietari nel ventennio:**

Nel ventennio l'immobile era intestato a [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED], a seguire [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED] proprietaria con atto Notaio Gabriele Salerno di Novara dal 30/03/2004 trascritto a Novara il 31/03/2004 ai numeri 6537/3787.

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia** . Non si sono trovate pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato.

Descrizione **ALLOGGIO** di cui al punto **A**

Proprietà:

per 1000/1000 .

proprietà

Descrizione:

*Appartamento in condominio VIALE DANTE civ.36 , al piano terzo, composto da soggiorno-cucina , una camera e un bagno, un balcone, vani catastali 2,5 .  
La superficie commerciale sono per l'alloggio mq.53.00 e di mq.2.00 per i balcone.  
La superficie calpestabile sono per l'alloggio mq.37.00 , balcone 2.00mq.*

Identificato al catasto NCEU: intestato a:

per 1000/1000 ..

proprietà per

foglio 162 mappale 8622 subalterno 21, Z.C. 1-categoria A/3, classe 1, composto da vani 2,5 Sup. catastale mq.54 escluse aree scoperte mq.53 ,posto al piano 3 - rendita € 232,41.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, strada viale Dante ,ad est mappale 246 a sud mappale 249 ad ovest vano scala e mapp.240.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al  
L'edificio è stato costruito in data  
L'edificio è stato ristrutturato nel:  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3.00

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: Tessuto Urbano Esistente 2,5 .Area di antico impianto.  
Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ALLOGGIO	Sup. reale lorda	53	1	53
Balcone	Sup. reale lorda	2	0,25	0,50

		Sup. reale lorda		53,50

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

materiale: **c.a. e muratura** - condizioni: **discrete**  
 tipologia: C.a . - condizioni: buone  
 tipologia: **a falde** – copertura in cotto  
 condizioni: **mediocre**  
 tipologia: **a rampa** materiale: C.A.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pareti esterne:

Pavim. Interna:

Plafoni:

Rivestimento:

Rivestimento:

Materiale: **legno vetro** - condizioni: **mediocre**

materiale: **legno** - condizioni: **mediocre**

materiale: **Tinteggiatura** - -condizioni: **pessime**

materiale: **ceramica** - condizioni: **pessime**

materiale: **intonaco** - condizioni: **pessime**

ubicazione: **bagno** - materiale: **ceramica** -  
 condizioni: **scarsa**

ubicazione: **cucina** - materiale: **ceramica** -  
 condizioni: **pessime**

#### Impianti:

impianto riscaldamento

con termosifoni

impianto citofonico

Gas:

Elettrico:

Idrico:

esistente

ghisa

discrete

alimentazione: fornello

tensione: **220** -

alimentazione: **rete municipale**

Fognario allacciato alla rete comunale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile, qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento, è la ricerca del più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazione d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura oltre che all'epoca di costruzione.

Nella stima vi sono già compresi gli spazi comuni.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di NOVARA; Comune di Novara microzona catastale n.1

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivista il Consulente immobiliare – Borsino immobiliare Novarese edizione 2024.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. ALLOGGIO

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A. ALLOGGIO	53.50	650	34775,00
- Valore a corpo: alloggio			€ 34.775,00
- Valore accessori:			
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 34.775,00
<b>Riepilogo valutazione di mercato del lotto:</b>			
ID	Immobile	Valore diritto e quota	
A	ALLOGGIO	€ 34.775,00	
<b>VALORE TOTALE LOTTO</b>			<b>€ 34.775,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna Riduzione in quanto la valutazione tiene conto del valore di mercato dell'immobile quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica- catastale  
Cila in sanatoria : sanzione 1000€.

€.2000  
€.1000

##### 8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Per la commerciabilità del bene si ritiene consigliabile l'indivisibilità degli immobili oggetto della presente perizia e pertanto la vendita degli stessi in un unico lotto.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore totale del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**Arrotondabile a €.22.000,00**

€ 22.084,73

Novara, li 03/02/2025

Il Perito  
Geom. Massimo Cerutti



**9 Allegati**

Documentazione Fotografica

- Copia scheda catastale
- Estratto di mappa
- Visura catastale e visura storica
- Verbale sopralluogo
- Ispezione ipotecaria
- 
-