

---

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUCIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare**

**DOVALUE S.P.A.**

Contro



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proc. Es. n. 17/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice **Dott. INCARDONA ROSSELLA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Tecnico incaricato: geom. Massimo Cerutti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2140*  
*C.F. CRTMSM62E068019H*

*con studio in Via Gozzano n.15 Borgomanero (NO) 28021-tel.0322- 835242*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

ASTE  
GIUDIZIARIE® Perito: Geom. Massimo Cerutti  
1 di 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in CAMERI (NO) via ROMA n.3  
Unico Lotto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA  
A.**

immagine:

**Fig. 61, part. 691, sub. 1****Destinazione: ALLOGGIO T-1-2**  
Foto: Vista facciata Nord  
Ingresso da via Roma  
n.3 .

**Possesso:** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **ALLOGGIO**  
sito in Cameri (NO) via Roma n.3 e censito all'NCEU al fg. 61, part. 691, sub.1  
al terreni la corte è foglio 61 mapp.881 Ente urbano .

**Descrizione:**

*Corpo di casa su tre piani al n.3 di Via Roma (Cameri) ,composto da ingresso piano  
terra angolo cucina ,camera primo piano , sottotetto adibito a camera e bagno,  
balconi al primo e secondo piano, vani catastali 2,5.*

Identificato al catasto fabbricati:di Novara intestato a:

foglio 61 mappale 691 subalterno 1 -categoria A/4, classe 1, composto da vani 2,5 Sup.  
catastale mq.65 escluse aree scoperte mq.62 ,posto al piano T-1-2 - rendita € 86,51.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, mapp.689 ad est fabbricato in aderenza  
mapp.689 ad sud fabbricato in aderenza mapp.701 , a ovest fabbricato. In aderenza  
mapp.688 .

Immagine:



**Fig. 61 part. 934 sub.**  
Destinazione: **magazzino**  
Foto: vista da corte interna.

**Possesso:**

Proprietà per la quota di 1000/1000 di **parte di magazzino**  
sito in Cameri (NO) via Roma n.3 e censito all'NCEU al fg. 61, part. 934 , sub. 3.  
al terreni f.61 mapp.879 Ente urbano .

**Descrizione:** piccolo magazzino su due piani superficie di mq.5 circa con accesso da corte comune , da via Roma n.3 .

Identificato al catasto fabbricati: Novara intestato a:

foglio 61 mappale 934, sub.3 -categoria C/2, classe 1, consistenza mq.5, superficie catastale 5,  
posto al piano Terra-primo, - rendita € 12.14.

**Coerenze:** in contorno in senso orario a nord corte comune e mapp.688 , ad est mapp.688 a sud  
mapp.688, lato ovest strada via Roma.

**Verifica documentazione presente nel fascicolo**

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate le schede catastali per gli immobili di cui al fg. 61, part.691 sub.1 e planimetria del magazzino foglio 61 mapp.934 sub.3 .

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

Si è accertato la completa conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si segnala che il cortile individuato nella planimetria all'urbano al Catasto terreni è individuato con il mappale 881 ente urbano ed il C2 al catasto terreni è identificato con il mappale 879 ente urbano .

**Pignoramento per intero o pro-quota**

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

**Descrizione:**

*Corpo di casa su tre piani al n.3 di Via Roma (Cameri) ,composto da ingresso piano terra angolo cucina ,camera primo piano , sottotetto adibito a camera e bagno, balconi al primo e secondo piano, vani catastali 2,5.*

Caratteristiche zona: **Residenziale centro storico** con parcheggi sufficienti e servita da tutte le urbanizzazioni.

**STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento alla data del primo sopralluogo 22/10/2025 era disabitato in stato di abbandono.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**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*

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni*

Iscrizione volontaria n.4473 del 10/09/2007, concessione a garanzia di mutuo , atto pubblico numero 69112/12591 del 05/09/2007 notaio Guerrieri Mario di Oleggio  
importo ipoteca: € .198.500,00  
importo capitale: € .99.250.00

**Iscrizioni:**

*Ipoteca legale n.1262 del 18/04/2008 a favore di Equitalia Sestri SPA con sede in Novara*  
importo ipoteca : € .28.106,28  
importo capitale: € .14.053,14  
*Atto pubblico ufficiale in data 08/04/2008 rep.100609/73.*

4.2.2.

**Pignoramenti: n.2629 del 11/03/2025**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 20/01/2025 ai nn. 4837/2025 a favore di Prisma srl con sede in Roma Lungotevere Flaminio n.18 , contro ██████████ -nato ██████████ on atto trascritto a Novara .

**Pignoramenti: n.8565 del 07/09/2012**

A favore di Unicredit SPA con sede in Roma richiesto da Avv. Roberta Frojo , ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara rep.2601 del 29/06/2012.

4.2.3.

*Altre trascrizioni: nessuna*

4.2.4.

*Altre limitazioni d'uso: nessuna*

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

4.3.1.

**Conformità urbanistico edilizia:**

Dalla verifica in Comune Fabbriato costruito ante 1967 unica autorizzazione richiesta il 03/11/1983 prot.7426 per manutenzione straordinaria fabbricato e posa scala interna tra primo e sottotetto .

Per quanto riguarda l'appartamento è stata allargata la porta al piano terra ed è stato realizzato un bagno al secondo piano non licenziati .

4.3.2.

**Conformità catastale:**

Catastalmente la planimetrie dell'abitazione va ripresentata in quanto non conforme per quanto riguarda il piano terra porta ingresso e bagno secondo piano.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute per riscaldamento:

€ .0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
**Ulteriori avvertenze:**

€.0

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuali proprietari:**

con atto di compravendita del 05/09/2007 rep.69111/12590 Notaio Dott. Guerrieri Mario in Oleggio trascritto a Novara in data 10/09/2007 al n. 11700.

**Proprietari nel ventennio:**

[redacted] fino al 27/06/1991.

20/12/1999

al 20/12/1999

fino al 23/05/2006

fino al 05/09/2007

**PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla verifica in Comune Fabbricato costruito ante 1967 unica autorizzazione richiesta il 03/11/1983 prot.7426 per manutenzione straordinaria fabbricato e posa scala interna tra primo e sottotetto .

Descrizione **ALLOGGIO** di cui al punto A

Proprietà:

Descrizione:

*Corpo di casa su tre piani al n.3 di Via Roma (Cameri) ,composto da ingresso piano terra angolo cucina ,camera primo piano , sottotetto adibito a camera e bagno, balconi al primo e secondo piano, vani catastali 2,5.*

*La superficie commerciale sono per l'alloggio mq.76.00 , di mq.8,00 per i balconi, mq.4,00 per il cortile .*

*La superficie calpestabile sono per l'alloggio mq.53.00 ,il balcone 8.00 mq. , 4.00 mq. per il cortile .*

Identificato al catasto NCEU: intestato a:

foglio 61 mappale 691 subalterno 1, -categoria A/4, classe 1, composto da vani 2,5, Sup. catastale mq.65 escluse aree scoperte mq.62, al piano T-1- 2 - rendita € 86,51.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario, mapp.689 ad est fabbricato in aderenza mapp.689 ad sud fabbricato in aderenza mapp.701, a ovest fabbricato. In aderenza mapp.688

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967

L'edificio è stato costruito in data

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 2.90

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: Residenza- Area centrale Storica – Art.9

Nel piano regolatore adottato: /

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ALLOGGIO	Sup. reale lorda	76	1	76,00
BALCONE	Sup. reale lorda	8,0	0,30	2,40
Corte	Sup. reale lorda	4,00	0,10	0,40
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>78,80</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

Copertura:

Scale:

materiale: **muratura** - condizioni: **Discrete**

Tipologia latero cemento- condizioni: **normali**

tipologia: **Falda** - copertura in fibro cemento

condizioni: **pessime**

tipologia: **a rampa** materiale: **C.A.da pt-1p in ferro da 1p-al 2p.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pareti esterne:

Pavim. Interna:

Plafoni:

Rivestimento:

Rivestimento:

Materiale: legno- - condizioni:pessime

materiale: **legno tamburato**- condizioni:pessime

materiale: **intonaco** - -condizioni: **discrete**

materiale: **ceramica**- - condizioni: **mediocre**

materiale: **intonaco** - condizioni: **normali**

ubicazione: **bagno** - materiale: **ceramica** -

condizioni: **normali**

ubicazione: **cucina** - materiale: **intonaco** -

condizioni: **pessime**

Impianti:  
impianto riscaldamento con termosifoni  
impianto citofonico

Condizioni pessime  
inesistente  
alimentazione: Caldaia non funzionante  
tensione: 220 –  
alimentazione: rete municipale

Gas:  
Elettrico:  
Idrico:

Fognario allacciato alla rete comunale

Descrizione **MAGAZZINO** di cui al punto **B**

Proprietà:

Descrizione: *piccolo magazzino su due piani superficie di mq.5 circa con accesso da corte comune , da via Roma n.3*

Identificato al catasto NCEU: intestato/a a:

foglio 61 mappale 934, sub.3 -categoria C/2, classe 1,consistenza mq.5, superficie catastale 5, posto al piano Terra-primo, - rendita € 12.14.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord corte comune e mapp.688 , ad est mapp.688 a sud mapp.688, lato ovest strada via Roma

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 1.40

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	5	1	5
	Sup. reale lorda			
	Sup. reale lorda	5	1	5

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

materiale: muratura - condizioni: **normali**  
tipologia: - condizioni: **pessime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: **porta** - materiale: **legno** - condizioni: **normali**

Accessori:  
nessuno

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**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.

**Fonti di informazione**

- Catasto di NOVARA; Comune di Cameri microzona catastale n.1
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivista il Consulente immobiliare – Borsino immobiliare Novarese edizione 2025.

**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	79,00	320	25.280,00

- Valore a corpo: **alloggio** € 25.280,00
- Valore accessori:
- Valore complessivo diritto e quota: € 25.280,00

**B. Magazzino**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	5	A corpo	€3.000,00
	5		€ 3.000,00

**Riepilogo valutazione di mercato del lotto:**

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	ALLOGGIO	€ 25.280,00
B	MAGAZZINO	€ 3.000,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO</b>		<b>€ 28.280,00</b>

**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 sanatoria opere interne appartamento e di regolarizzazione catastale:

€3.500,00

*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.

**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:

€ 24.780,0

Novara, li 12/12/2025

Il Perito  
Geom. Massimo Cerutti



**9 Allegati**

- Documentazione Fotografica
- Copia schede catastali
- Estratto di mappa ed estratto mappa terreni
- Visura catastale
- Visura storica
- Verbale