

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 29 / 2024

Contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa VERONICA ZANIN

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: **Architetto Marcello Prone**
Iscritto all'Ordine Architetti delle Province di Novara e V.C.O. al n. 1189
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 186
C.F. : PRN MCL 60T02 I819V

Con studio in via Selvigia 7/a, 28040 Varallo Pombia, (NO)
Tel. 0321 – 496960
e-mail: archello@libero.it
pec: marcello.prone@archiworldpec.it

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO / VENDITA

APPARTAMENTO CONDOMINIALE in CERANO (NO) – Via Alcide De Gasperi n. 6
 QUOTA di 1/1 di PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CONDOMINIALE AL PIANO
 SECONDO CON CANTINA INTERRATA
 CON POSTO AUTO SCOPERTO



Vista Via Alcide De Gasperi



Vista da corte interna

Quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento al piano secondo in palazzina condominiale posta in zona periferica del Comune di Cerano (NO), in via Alcide De Gasperi con accesso pedonale e carroia al n.6, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, lavanderia, ripostiglio, balconi e terrazzo, con cantina al piano interrato, senza autorimessa; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole parti comuni, facenti parte del Condominio denominato "INA CASE II", scala B, C.F. 80017970031 per complessivi 74,50/1000 delle parti comuni a bilancio.

Identificati al NCEU del Comune di Cerano, come segue:

- Fg. ■ mapp. ■ sub. ■ – cat. A/4 - cl. 3 - cons. 4,5 vani – Sup. Cat. mq. 71 - Rend. € 209,17 –
 Via A. De Gasperi n. 6 P.S1-2 ;

Ed al N.C.T. del Comune di Cerano, come segue:

- Fg. ■ - mapp. ■ - Ente Urbano- Sup. Ha 00.18.28 – partita 0000001 – "CASSONE 94"

Intestazione: -

- usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;

-

nuda proprietà 1/1.

Coerenze al NCEU:

- appartamento P.2°: a nord e est mappale ■ comune, a sud disimpegno, scala comune e altra proprietà, ad ovest mappale ■ comune;
- cantina P.S1: a nord altra proprietà, ad est terrapieno e corte comune a sud scala comune, a ovest disimpegno comune.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. ■ mapp. ■: a Nord altra proprietà, ad Est mapp. ■, a Sud mapp. ■ - ad Ovest Via Alcide de Gasperi;

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:
 Abitazione di mq. 52,90 di S.U., Balcone 1 mq. 3,20 - Balcone 2 di mq. 1,44 - Terrazza di mq. 9,08
 - Cantina di mq. 6,78 di S.N.R., per una superficie lorda totale di abitazione di mq. 67,02 e di
 superfici non abitabili di mq. 20,50.

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero certificazione notarile Dott.

1.2. Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

L'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà; si procederà alla stima della quota dell'intero bene, non procedendo, in quanto non necessaria, la divisibilità del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità nel suo complesso è collocata in zona periferica del comune di Cerano (NO) ed alla data odierna risulta essere in modesto stato di manutenzione. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

(vedasi verbale di sopralluogo All. A)

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 22.07.2025 alla presenza

L'immobile risultava disabitato, mentre la cantina risultava utilizzata da ignoti. Per tutte due i casi sono state rimosse e sostituite le serrature degli ingressi.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **===**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **===**

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

Dalla documentazione allegata agli atti ovvero Certificazione Notarile risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (Vedasi visure ipotecarie all. B).

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di , a favore di con sede in , domicilio ipotecario eletto in contro

per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub.

contro

Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto Ingiuntivo atto tribunale di trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di a favore di " , con sede in , contro - per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. ;

Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto Ingiuntivo atto tribunale di trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di a favore di , con sede in , contro - per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. ;

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento relativo ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili .
 - Ufficio Giudiziario Tribunale di Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di a favore di , con sede in , contro - per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. ;

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di Novara in data 23.09.2025 sino al 22.09.2025 per gli immobili pignorati dalla data della relazione notarile in poi risulta iscritta la presente formalità:

Trascrizione relativa ad atto giudiziario – sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio - - atto Giudiziario Tribunale Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di a favore di , contro - per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. ;

Dopo controllo effettuato attraverso il servizio telematico Polisweb del Processo Civile Telematico in data risulta intervenuta

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia: (vedasi documentazione Comunale all. C)

A seguito di accertamento con accesso agli atti telematico in data 29/07/2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano, è emerso con risposta pec del del tecnico responsabile che non è possibile risalire ad alcuna pratica, disegno o atto autorizzativo. Risultano rilasciati unicamente solo certificati di abitabilità (senza allegati)

Pertanto non è possibile dichiarare la conformità o la difformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

4.3.2 Conformità catastale:

(vedasi visure, estratto mappa e schede catastali all. D)

Identificati al NCEU del Comune di Cerano, come segue:

- Fg. ■ mapp. ■ sub. ■ – cat. A/4 - cl. 3 - cons. 4,5 vani – Sup. Cat. mq. 71 - Rend. € 209,17 –
Via A. De Gasperi n. 6 P.S1-2;

Ed al N.C.T. del Comune di Cerano, come segue:

- Fg ■ - mapp. ■ - Ente Urbano- Sup. Ha 00.18.28 – partita 0000001 – “CASSONE 94”

Intestazione: -

■ - usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni;
- ■ - nuda proprietà 1/1.

Coerenze al NCEU:

-appartamento P.2°: a nord e est mappale ■ comune, a sud disimpegno, scala comune e altra proprietà, ad ovest mappale ■ comune;
-cantina P.S1: a nord altra proprietà, ad est terrapieno e corte comune
a sud scala comune, a ovest disimpegno comune.

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg. ■ mapp. ■: a Nord altra proprietà, ad Est mapp. ■, a Sud mapp. ■ - ad Ovest Via Alcide de Gasperi;

Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato abitativo e della cantina con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la piena conformità catastale. Si pone l'accento invece sulla individuazione errata del mappale al catasto terreni in quanto il fabbricato in oggetto è individuabile in mappa con il n. ■ invece che col n. ■, mappali contigui. Il mappale ■ al C.T. è indicato come “cassone 94” ed il mappale ■ come “cassone 95”.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(vedasi all. F)

L'unità immobiliare di cui al presente pignoramento fa parte del Condominio denominato “**INA CASE II**”, ■ per complessivi 74,50/1000 per le sole spese Parti Comuni.

A seguito di mia richiesta, l'Amministratore ■

■, mi ha fornito il saldo 2023-2024 e preventivo anno 2025, dove risultano debiti per € 2.977,22 nei confronti del condominio.

- 5.1.** Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione previste per l'anno 2025 **€ 385,70;**
- 5.2.** Consuntivo bilancio anno 2024: **non riscontrabile;**
- 5.3.** Spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute alla data della perizia: **nessuna;**
- 5.4.** Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna, relative agli ultimi due anni: **€ 1.385,70;**
- 5.5.** Cause in corso: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- per la quota di 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. derivante da atto pubblico notarile di donazione accettata del notaio , Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di

per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto dell'immobile sito nel comune di Cerano (NO) di cui alla procedura in oggetto, e per la quota di 1/1 di nuda proprietà dei beni siti nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. è pervenuto da atto pubblico di compravendita del notaio

, per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà dell'immobile sito nel comune di Cerano (NO) di cui alla procedura in oggetto.

6.2 Precedenti proprietari:

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Cerano (NO), di cui al fg. mapp. sub. derivante da atto pubblico di compravendita del notaio e Trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Imm.re di

per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, da per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Cerano (NO) di cui alla procedura in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE

(Vedasi planimetria con punti di vista fotografici e n. 16 foto allegato E)

7.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento al piano secondo in palazzina condominiale posta in zona periferica del Comune di Cerano (NO), in via Alcide De Gasperi con accesso pedonale e carraio al n. 6 composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, lavanderia, ripostiglio, balcone e terrazzo, con cantina al piano interrato, senza autorimessa; sono inoltre comprese le quote proporzionali delle sole parti comuni, facenti parte del Condominio denominato "INA CASE II, scala B, C.F. per complessivi 74,50/1000 delle parti comuni a bilancio.

7.2 Destinazione Urbanistica:

Urbanisticamente il bene esecutato è inserito nel PRG in aree prevalentemente residenziali "Aree del tessuto insediativo residenziale R" (art. 19 N.T.A.) con classe di azionamento R 06 (comma 7 art. 19 N.T.A.) ed in fascia di rispetto dell'impianto cimiteriale (art. 44 N.T.A.)

Caratteristiche descrittive dei fabbricati

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	Telaio in C.A. e murature portanti in laterizio intonacate al civile- condizioni: buone
Solai:	in latero-cemento - condizioni: buone
Scala:	comune in C.A. rivestita con manufatti in cemento e marmo - condizioni buone
Copertura:	a padiglione con struttura portante lignea e tegole in cotto, canali e pluviali in acciaio zincato – gronde in “vivo”- condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	serramenti con vetrocamera e tapparelle in pvc - condizioni: buone;
Infissi interni	In legno tamburato e vetro a battente – portoncino d'ingresso in normali condizioni - in cantina in lamiera: condizioni buone
Pavimentazione interna	in piastrelle di monocottura - in cantina in klinker – condizioni: buone
Rivestimenti cucina	In piastrelle di monocottura – condizioni buone
Rivestimenti bagno	in piastrelle di monocottura h. m. 2,00- condizioni: buone
Rivestimenti e rifiniture	Con intonaco al civile interno tinteggiato su pareti - condizioni: buone

Impianti:

Riscaldamento	autonomo con caldaia murale a gas non a norma e radiatori in alluminio - condizioni: buone
Elettrico	Sottotraccia con prese e interruttori di normale fattura dell'epoca di costruzione con magnetotermico - condizioni buone
Idrico	Allacciamento alla rete comunale, acquedotto e fognatura
Bagni	Completo di lavabo, water, doccia e attacco lavatrice - condizioni: buone:
Generici	Citofonico

Non è possibile risalire alle certificazioni relative alle conformità ai sensi della normativa vigente (decreto n°37 del 22/01/2008) in materia di sicurezza dell'immobile Esecutato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento: destinazione d'uso, ubicazione semi-periferica, accessibilità, consistenza, manutenzione e stato di conservazione, vetustà, materiali e rifiniture di qualità media utilizzati per l'edificazione, il modesto stato complessivo e delle condizioni interne ed esterne. Il valore attribuibile con gli aggiustamenti alla superficie commerciale risulta quindi definito in Euro 650,00/mq.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Novara, Ufficio Tecnico di Cerano, Agenzia ed Osservatori di mercato - OMI, professionisti della zona, prontuari di valori medi di mercato di immobili nuovi, recenti aggiudicazioni in sede di vendita giudiziaria nella stessa zona.

8.3 Valutazione delle superfici e valore:

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico effettuato nel giorno del sopralluogo riportate poi nelle tavole grafiche allegate.

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Appartamento Secondo P.	Sup. lorda	67,02	1,00	67,02
Balconi 1-2	Sup. NR	4,64	0,25	1,16
Terrazzo coperto	Sup. NR	9,08	0,50	4,54
Cantina P. Interrato	Sup. lorda	6,78	0,50	3,39
TOT. COMPLESSIVO	Arrotondato per difetto			Mq. 76,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore complessivo di mercato
Appartamento con terrazzo e cantina	mq. 76,00	€ 49.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO

Elenco delle detrazioni al valore di stima dell'immobile:

Riduzione del 20% circa quale incidenza negativa per vendita coattiva	€ 9.880,00
Spesa per spese condominiali scadute e arrotondamento	€ 1.520,00

8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità

Si ritiene indivisibile l'immobile oggetto della presente perizia e pertanto la vendita dello stesso dovrà avvenire in un unico lotto.

8.5 Prezzo degli immobili per la Quota di 1/1 della piena proprietà

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trovano e della quota del 20% quale incidenza negativa di vendita coattiva:

(diconsitrentottomilaeuro) **€ 38.000,00**

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti se non in possesso delle relative certificazioni eventualmente allegata alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche ed edilizie Comunali / Regionali, in assenza di progetto verificato dall'Ente preposto;
- Il valore finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati durante il sopralluogo.

Varallo Pombia, li 02.10.2025

Il Perito incaricato
Arch. Marcello Prone

Elenco Allegati :

A – Verbale di sopralluogo;

B – Visure ipotecarie Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Imm.re di Novara;

C – Documentazione Comunale;

D – Documentazione Catastale;

E – Planimetrie con punti di vista fotografici e Documentazione fotografica con 16 foto;

F – Documentazione Amministratore.