

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED]

Proc. Es. n° 48/2023

Giudice [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*email:* [REDACTED]

---

Beni in Gozzano (NO) – Fraz. Auzate - Via Giuseppe Mazzini n° 12

**Lotto Unico**

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RESINZIALE  
COMPOSTO DA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO  
AUTORIMESSA E ACCESSORI AL PIANO TERRENO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A.



**Fg. 9, Part. 390, sub. 4**  
**Appartamento al Piano Primo**  
**Cantina, Disimpegno e Wc. Al Piano Terra**  
**Via Giuseppe Mazzini n° 12 (a catasto n° 6)**

**Fg. 9, Part. 390, sub. 5**  
**Autorimessa al Piano Terra**  
**Via Giuseppe Mazzini n° 12 (a catasto n° 6)**

Vista dell'immobile dalla corte interna

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

(Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Gozzano (NO), Fraz. Auzate, Via Giuseppe Mazzini n° 12.

L'immobile è composto da:

Servizio, Disimpegno, Cantina e Marciapiede al Piano Terra;

Cucina, Soggiorno, Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone a piano Primo

L'insieme per una superficie lorda complessiva di circa mq. **109,07**

Altezze dell'immobile:

Piano Terra H. 2,85 m.;

Piano Primo H. 2,70 m.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune privo di ascensore.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

- Foglio 9, Particella 390, subalterno 4, categoria A/4, classe 2, Vani 4,5, Superficie Catastale 111 mq., piano T - 1, Via Giuseppe Mazzini n° 6, rendita €. 167,33.

**AUTORIMESSA**

(Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Gozzano (NO), Fraz. Auzate, Via Giuseppe Mazzini n° 12.

Autorimessa e Marciapiede al Piano Terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **26,50**.

Altezza dell'autorimessa H. 2,85 m.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- Foglio 9, Particella 390, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, Mq. 21, Superficie Catastale 28 mq., piano T, Via Giuseppe Mazzini n° 6, rendita €. 72,67.

Per conformità l'intero fabbricato risulta pure censito nel N.C.T. al Foglio 9 Particella 390, ente urbano, are 4.

Confini a corpo della cantina, dell'autorimessa, del servizio, del disimpegno e del marciapiede: vano scala comune, area cortilizia, residua porzione di cui al mappale 390 stesso foglio e Via Giuseppe Mazzini salvo altri e come in fatto;

Confini dell'abitazione: vano scala comune, area cortilizia, mappale 504 stesso foglio e Via Giuseppe Mazzini salvo altri e come in fatto.

### 1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione:

E si dichiara che viene allegato quanto segue:

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 9 Particella 390 sub 4

Visura catastale storica immobile di cui al fg. 9 Particella 390 sub 5

Estratto di mappa

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 9 Particella 390 sub 4

Planimetria catastale immobile di cui al fg. 9 Particella 390 sub 5

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (indirizzo e confini).

Si precisa che il numero civico a catasto è 6 mentre sul posto è 12.

### 1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di:

### **PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

(Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Gozzano (NO), Fraz. Auzate, Via Giuseppe Mazzini n° 12.

L'immobile è composto da:

Servizio, Disimpegno, Cantina e Marciapiede al Piano Terra;

Cucina, Soggiorno, Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone a Piano Primo

Altezze dell'immobile:

Piano Terra H. 2,85 m.;

Piano Primo H. 2,70 m.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune privo di ascensore.

### **AUTORIMESSA**

(Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Gozzano (NO), Fraz. Auzate, Via Giuseppe Mazzini n° 12.

Autorimessa e Marciapiede al Piano Terra.

Altezza dell'autorimessa H. 2,85 m.

Caratteristiche zona: D1 Periferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (discreto), municipio (buono), negozi al dettaglio

(buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore

(buono), supermercati (discreto), verde attrezzato (buono).

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Gli immobili risultano liberi

L'accesso agli immobili per il sopraluogo è avvenuto, dopo un primo tentativo fallito, mediante accesso forzoso, in data 24 Giugno 2024 alla presenza del Sig. [REDACTED]

### 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: 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:*

##### **Ipoteca Volontaria n.** [REDACTED]

##### **Ipoteca Legale n.** [REDACTED]

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

##### **Pignoramento immobiliare n.** [REDACTED]

##### **Pignoramento immobiliare n.** [REDACTED]

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:*

*Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata presentata domanda di Concessione Edilizia rilasciata in data 17 Maggio 1979 n 5758 per il rifacimento e modifica della copertura e successiva Autorizzazione Edilizia del 1 Agosto 1990 per Sostituzione manto di Copertura.*

*Durante il sopraluogo è emersa la non conformità tra la situazione riscontrata sul posto e quanto rappresentato nelle planimetrie catasta e più precisamente:*

*- L'autorimessa identificata con il Sub. 5 è stata annessa al bagno identificato con il Sub. 4, attraverso l'apertura di una porta. L'accesso all'autorimessa è stato chiuso realizzando una finestra (dimensioni 105 x 134 cm.).*

*Le opere eseguite sono sanabili, occorre presentare presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gozzano le necessarie pratiche edilizie in sanatoria.*

Il costo di tali pratiche ammonta per l'immobile oggetto di pignoramento a circa Euro 1.500,00 + iva come compenso professionale del professionista.  
Le sanzioni previste sono pari al 100% nei lavori svolti (computo metrico) e oneri pari ad Euro 10,70 al mc. Moltiplicato per due, il tutto quantificabile in Euro 3.000,00 circa

4.3.2 Conformità catastale:

*Occorre modificare, una volta ottenuta la sanatoria edilizia sopradescritta, la planimetria catastale come da situazione post sanatoria andando a rappresentare le modifiche interne. Il costo di tale pratica è quantificabile in euro 500,00 circa*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie già deliberate:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta di proprietà dei Signori:

[REDACTED]

Al ventennio proprietario degli immobili era il Sig. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Immobile Edificato anteriormete al 1967:**
- **Concessione Edilizia 5758 Rilasciata dal Comune di Gozzano in data 17/05/1979;**
- **Autorizzazione Edilizia Rilasciata da Comune di Gozzano in data 27/07/1990.**

**Beni in Gozzano (NO) – Fraz. Auzate - Via Giuseppe Mazzini n°12**  
**Lotto Unico**  
**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RESINZIALE**  
**COMPOSTO DA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**  
**AUTORIMESSA E ACCESSORI AL PIANO TERRENO**

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE**

(Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Gozzano (NO), Fraz. Auzate, Via Giuseppe Mazzini n° 12.

L'immobile è composto da:

Servizio, Disimpegno, Cantina e Marciapiede al Piano Terra;

Cucina, Soggiorno, Camera, Disimpegno, Bagno e Balcone a piano Primo

L'insieme per una superficie lorda complessiva di circa mq. **109,07**

Altezze dell'immobile:

Piano Terra H. 2,85 m.;

Piano Primo H. 2,70 m.

L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune privo di ascensore.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- Foglio 9, Particella 390, subalterno 4, categoria A/4, classe 2, Vani 4,5, Superficie Catastale 111 mq., piano T - 1, Via Giuseppe Mazzini n° 6, rendita €. 167,33.

**AUTORIMESSA**

(Piena proprietà per la quota di 1/1) in Comune di Gozzano (NO), Fraz. Auzate, Via Giuseppe Mazzini n° 12.

Autorimessa e Marciapiede al Piano Terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq. **26,50**.

Altezza dell'autorimessa H. 2,85 m.

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

- Foglio 9, Particella 390, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, Mq. 21, Superficie Catastale 28 mq., piano T, Via Giuseppe Mazzini n° 6, rendita €. 72,67.

Per conformità l'intero fabbricato risulta pure censito nel N.C.T. al Foglio 9 Particella 390, ente urbano, are 4.

Confini a corpo della cantina, dell'autorimessa, del servizio, del disimpegno e del marciapiede: vano scala comune, area cortilizia, residua porzione di cui al mappale 390 stesso foglio e Via Giuseppe Mazzini salvo altri e come in fatto;

Confini dell'abitazione: vano scala comune, area cortilizia, mappale 504 stesso foglio e Via Giuseppe Mazzini salvo altri e come in fatto.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona denominata "Area nuclei di Antico Impianto" art. 24 N.T.A.

**Caratteristiche descrittive**

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Cantina P.T.	19,65	0,50	9,82	Nord - Sud	Discrete
Marciapiede P.T.	7,20	0,33	2,16	Nord	Sufficienti
Disimpegno P.T.	2,00	1,25	2,50	Nord	Sufficienti
W.C. P.T.	3,30	1,25	4,12	Interno	Sufficienti
Disimpegno P.1	1,90	1,25	2,37	Nord	Discrete
Bagno P.1	6,90	1,25	8,62	Sud	Discrete
Camera P.1	18,05	1,25	22,56	Nord - Sud	Discrete
Soggiorno P.1	18,25	1,25	22,81	Nord - Sud	Discrete
Cucina P.1	21,40	1,25	26,75	Nord - Sud	Discrete
Balcone P.1	22,10	0,33	7,36	Nord	Sufficienti
<b>Totali</b>	<b>140,75</b>		<b>109,07</b>		

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: discrete.  
*Mano di copertura t:* tipologia: a falde inclinate, materiale: tegole marsigliesi, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, ubicazione: esterna, condizioni: discrete.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: discrete.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: discrete.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano per cucina, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: discrete, conformità non verificabile.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non verificabile.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: discrete, conformità: conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.  
*Termico:* tipologia: autonomo con caldaia e termosifoni condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano ed il Borsino Immobiliare novarese 2023; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Gozzano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione residenziale	109,07	€. 56,000,00	€. 56,000,00
	Autorimessa	26,50	€. 9.000,00	€. 9.000,00
	<b>Valore Complessivo</b>		<b>€. 65.000,00</b>	<b>€. 65.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: €. 13.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 5.000,00

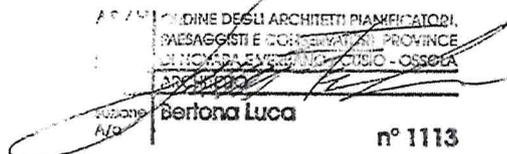
**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 47.000,00

Borgomanero 24 Luglio 2024

Il Perito

Arch. Luca Bertona


 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
 PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
 DI NOVARA VERCELLI ALESSANDRIA - OSSOLA  
 Bertona Luca  
 n° 1113