

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare

**TERSIA S.P.A. (già INTRUM ITALY S.P.A.)
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
FINO 1 SECURITISATION SRL
contro**

[REDACTED]

RGEs n. 164/2022

RGEs n. 177/2022

RGEs n. 58/2023

Giudice Esecuzione: Dott.sa IAQUINTA FRANCESCA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15
telefono: 0321/032216
cellulare: 3408665472
email: studiomazzeri@libero.it
P.E.C.: caterina.mazzeri@ingpec.eu*

Gli immobili delle presenti procedure esecutive riunite (RGEs. n. 164/2022, RGEs. n. 177/2022 e RGEs. n. 58/2023) formeranno tre diversi lotti di vendita così formati:

LOTTO 1: Intera proprietà di immobili in Gozzano, via per Arona n. 76, formati da una villa bifamiliare indipendente di grandi dimensioni, composta a sua volta da un appartamento più ampio al piano rialzato, censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 1, da un appartamento più piccolo ricavato da un laboratorio al piano seminterrato, censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2 e da un'autorimessa censita al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3.

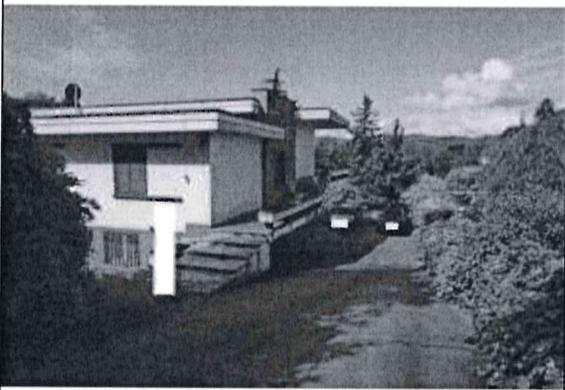
LOTTO 2: Intera proprietà di immobili in Gozzano, via per Arona n. 36, formati da una villa unifamiliare indipendente di medie dimensioni, composta da un unico appartamento su due piani, di cui i vani al piano primo ricavati nel sottotetto, e da un'autorimessa. La villa è censita al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2 e 3.

LOTTO 3: Quota di 1/2 di immobili in Gozzano, via Salvemini n. 24/A, formato da una porzione di villetta binata di medie dimensioni, composta da un unico appartamento su tre piani, di cui l'ultimo formato da un sottotetto non abitabile, e da un'autorimessa. La porzione di villa binata è censita al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2 e 3.

LOTTO 1: Intera proprietà di immobili in Gozzano, via per Arona n. 76, formati da una villa bifamiliare indipendente di grandi dimensioni, composta a sua volta da un appartamento più ampio al piano rialzato, censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 1, da un appartamento più piccolo ricavato da un laboratorio al piano seminterrato, censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2 e da un'autorimessa censita al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3.

**Immobili in Gozzano (NO), via per Arona n. 76
Lotto 1/3
VILLA BIFAMILIARE CON APPARTAMENTO DI GRANDI
DIMENSIONI AL PIANO RIALZATO, CANTINA,
APPARTAMENTO PICCOLO E AUTORIMESSA AL PIANO
SEMINTERRATO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.A e B		<p>Comune di Gozzano (NO) Via per Arona n. 76 N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 1 e 2. Abitazione in villino al piano terra e seminterrato ed appartamento economico al piano seminterrato. Vista esterna: Prospetto nord-est e rampa carraia di accesso alla proprietà.</p>
1.C		<p>Comune di Gozzano (NO) Via per Arona n. 76 N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3. Autorimessa al piano seminterrato. Vista esterna: Prospetto nord.</p>

Beni immobili in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED], facenti parte di una villa bifamiliare di grandi dimensioni sita in Gozzano
(NO), via per Arona n. 76.
L'edificio è stato costruito con il Nulla Osta n. [REDACTED] del 1/03/1971.

L'Abitabilità dell'intero edificio è del 26/06/1974.

Il terreno su cui sorge l'edificio in cui si trovano le unità immobiliari del presente lotto di vendita è censito al N.C. Terreni del comune di Gozzano al foglio 16 particella 831, e al N.C.E. Urbano del comune di Gozzano (NO):

- A) Abitazione in villino al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 288 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 277 mq; rendita 1.022,58 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato e terra;
- B) Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq; rendita 209,17 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato;
- C) Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 52,99 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato.

Coerenze della particella [REDACTED] al catasto Terreni partendo da nord: particella 1193, via per Arona, particelle 78, 94, 1143.

A) APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 1.

Trattasi di villa bifamiliare da ristrutturare in sufficienti condizioni di manutenzione con un appartamento signorile al piano rialzato e un appartamento di piccole dimensioni al piano seminterrato al successivo punto B).

Al giardino della villa si accede da un cancello carraio posto su una strada privata di proprietà che si imbecca da via per Arona.

All'appartamento signorile al piano rialzato si accede invece da una scala posta a nord e dal terrazzo posto ad ovest.

La porta dell'appartamento accede in una zona ingresso con una porta sulla destra che conduce alla zona pranzo e al cucinino, una porta sulla sinistra che conduce al soggiorno di grandi dimensioni su due livelli, e da alcuni gradini sul fronte che conducono alla zona notte posta più in basso. La zona notte è formata da due camere di grandi dimensioni e da due camere più piccole, da due bagni, un ripostiglio e da una scala che conduce alla cantina. La cantina è formata da due stanza più grandi, due stanze più piccole, un bagno e la centrale termica.

Al piano seminterrato si può accedere direttamente dall'esterno da una porta posta vicino al box del successivo punto C).

Al piano seminterrato è posto anche un appartamento di scarsa fattura formato da una cucina/tinello, due camere e un bagno descritto al successivo punto B).

La villa è stata costruita con il Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 che però era stato richiesto per costruire un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale. Non è mai stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione e pertanto dovrà essere fatta una pratica edilizia (S.C.I.A.) in sanatoria.

In tutto l'edificio le finiture sono datate in sufficienti condizioni di manutenzione.

Nella sala da pranzo e nella cucina i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica datata, nel soggiorno e nella zona notte, compreso un bagno, c'è la moquette a pavimento. In alcune stanze c'è la tappezzeria alle pareti.

I serramenti sono in legno con vetro singolo tranne nella zona pranzo e nella cucina dove i vetri sono doppi. Le persiane esterne sono in legno.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno finiture datate.

Gli impianti elettrico ed idrico sono datati e in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto termico non è funzionante ed è unico per tutte le unità immobiliari presenti. La caldaia funzionava a gasolio con cisterna posta all'esterno.

La villa non è collegata al gas metano ma lo stesso passa sulla strada principale, via per Arona, e pertanto in caso di ristrutturazione potrà essere eseguito l'allacciamento. I termosifoni sono in ghisa.

Le porte interne e di ingresso sono in legno, alcune a battente ed alcune con apertura a saloon.

All'ingresso dell'unità immobiliare c'è un grande terrazzo con pavimento in piastrelle di ceramica datate e parapetto in muratura con in sommità una fioriera unica per tutto il balcone

Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione con una parete all'ingresso in sasso.

Tutte le finiture dell'appartamento sono datate e tipiche degli anni '70.

La copertura della villa è piana con finitura in guaina, è stata rifatta circa 15 anni fa e si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Insieme all'appartamento sono accatastati dei locali cantina al piano seminterrato a cui si accede dall'appartamento al piano rialzato tramite una scala interna oppure direttamente da una porta collegata con l'esterno.

Al piano seminterrato è anche presente un bagno censito catastalmente con l'appartamento al successivo punto B).

Nella cantina il pavimento è in ceramica datata e le pareti sono ad intonaco.

I serramenti sono sempre in legno con vetro singolo.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità prot. n. [REDACTED] del 26/06/1974.

La disposizione interna dell'appartamento NON è conforme alla planimetria catastale per la parte interrata e nemmeno alla planimetria urbanistica del Nulla Osta pratica n. 3795 del 01/03/1971. Nella parte interrata era stato concesso un laboratorio ed invece è stato fatto un appartamento. Le difformità edilizie potranno essere sanate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio dell'importo ricavato con il computo metrico dei lavori necessari per il cambio d'uso.

Catastalmente inoltre le unità immobiliari risultano ancora di proprietà del sig. [REDACTED] deceduto in data 29/04/2013.

Attualmente gli immobili sono liberi e non hanno l'amministratore condominiale in quanto non necessario.

L'unità immobiliare al subalterno 1 ha una superficie commerciale pari a circa 296,60 mq di cui circa 231,80 mq di appartamento, 30,00 mq di terrazzo, 46,90 mq di balconi e 156,60 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano rialzato è di circa 179,70 mq mentre quella della cantina è pari a circa 123,70 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Abitazione in villino al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 288 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 277 mq; rendita 1.022,58 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato e terra;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig. [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

B) APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2.

Trattasi di appartamento di servizio posto al piano seminterrato in sufficienti condizioni di manutenzione, in adiacenza e continuazione delle cantine censite con l'appartamento al precedente punto A).

L'appartamento è raggiungibile sia dalla scala interna che collega il piano rialzato con la parte seminterrata, sia da una porta collegata direttamente con l'esterno e che passa tramite le cantine dell'appartamento al precedente punto A).

L'appartamento è formato da una cucina/tinello, due camere che attualmente sono utilizzate come locali sgombero, e da un bagno.

L'unità immobiliare è stata ricavata al posto del laboratorio artigianale licenziato con il Nulla Osta n. 3795 del 01/03/1971 e per la stessa non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso all'ufficio tecnico del comune di Gozzano.

Le finiture sono datate e l'altezza interna del disimpegno non è conforme alle norme igienico sanitarie, pertanto dovrà essere richiesta una pratica di cambio di destinazione d'uso rivedendo anche la disposizione interna dell'appartamento. In alternativa dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso a laboratorio.

In tutto l'edificio le finiture sono datate e in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e le persiane esterne sono in legno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori ed ha finiture datate.

Gli impianti elettrico ed idrico sono datati in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto termico non è funzionante ed è unico per tutte le unità immobiliari presenti. La caldaia funzionava a gasolio con cisterna posta all'esterno.

Le porte interne e di ingresso sono in legno a battente.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità prot. n. 3795 del 26/06/1974.

La disposizione interna dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale ma non a quella urbanistica, in quanto nel Nulla Osta n. 3795 del 01/03/1971 la parte interrata è a destinazione laboratorio artigianale e non residenziale.

Inoltre il disimpegno dell'appartamento ha un'altezza interna pari a 2,20 m, inferiore ai 2,40 m richiesti dalle norme igienico sanitarie per i locali accessori.

In questa unità immobiliare ci sono problemi di risalita di umidità dal terreno.

Le difformità edilizie potranno essere sanate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio dell'importo ricavato con il computo metrico dei lavori necessari per il cambio d'uso.

Catastralmente inoltre le unità immobiliari risultano ancora di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 29/04/2013.

Attualmente gli immobili sono liberi e non hanno l'amministratore condominiale in quanto non necessario essendo un'unica villa.

L'unità immobiliare al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 75,20 mq tutti di appartamento. La superficie calpestabile interna è di circa 61,50 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq; rendita 209,17 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

C) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3

Trattasi di autorimessa singola di ampie dimensioni posta al piano seminterrato della villa sita in Gozzano (NO), via per Arona n. 76, avente accesso da una rampa di ingresso e una viabilità che passa nella parte nord/ovest della villa.

Il pavimento di questi passaggi carrai è in asfalto.

Il box è privo di porta di chiusura, ha il pavimento in piastrelle di ceramica, l'intonaco alle pareti e a soffitto e una luce centrale con tubazioni sottotraccia.

L'autorimessa ha anche una finestra centrale posta sul fondo con serramento in legno e vetri singoli.

Tutta la restante parte di terreno è a giardino.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale ma non a quella urbanistica, in quanto nel Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 viene indicata un'autorimessa doppia. La difformità può essere sanata con la presentazione di una SCIA in Sanatoria come visto ai precedenti punti A) e B).

Attualmente l'immobile è libero.

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 21,40 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 17,80 mq.

Il box risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 52,99 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato.

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Agibilità prot. n. 3579 del 26/06/1974.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio 16, particella 831, subalterni 1, 2 e 3.

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

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO, APPARTAMENTO E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.

Caratteristiche zona: Zona periferica residenziale esterna del comune di Gozzano, lungo la strada per Arona che conduce fuori dal comune. La zona è residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti ed è lontana dai principali servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica anche se

attualmente la villa non è allacciata al gas metano. La villa è allacciata alla fognatura comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti A), B) e C) sono vuoti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- iii. Atti di asservimento urbanistico:

- Trascrizione nn. 8760/6322 del 16/09/1967 di servitù di elettrodotto per la linea 15 kV n. 748, Derivazione Cabina Margaroli, a favore di ENEL compartimento di Torino, contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], sul terreno in comune di Gozzano al foglio 16, particella 768 successivamente frazionata nella particella [REDACTED] e [REDACTED].

iv. 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 nn. [REDACTED] del 25/05/2001 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2001, repertorio n. 9278 del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), a favore di IntesaBCI s.p.a. con sede in Milano (MI), contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Somma complessiva 330.000,00 € di cui capitale 165.000,00 €. Durata 150anni.
Gravante sugli immobili del presente lotto.
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 23/09/2009 derivante da annotazione e iscrizione di surroga del notaio dott. Bertoncetti Cristina di Borgomanero (NO), rep. n. [REDACTED].
IPOTECA DI RINNOVAZIONE NN. [REDACTED] del 28/04/2021 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2001 del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), rep. n. [REDACTED].
- Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/11/2009, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott. Cafagno Gian Vittorio di Novara, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino (TO), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 21/02/1932, C.F.: [REDACTED], e [REDACTED] con sede in [REDACTED] (in qualità di debitore non datore di ipoteca).
Somma complessiva 800.000,00 € di cui capitale 400.000,00 €.
Gravanti sugli immobili di cui al Lotto 1.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 13/01/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma (RM), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], la sig. [REDACTED] a nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], il sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 220.000,00 € di cui capitale 217.163,53 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al Lotto 1 e 3.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 04/10/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV) del 28/09/2012, repertorio n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano(TV), C.F.: [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e il sig. [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 120.000,00 € di cui capitale 100.503,34 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al successivo Lotto 3.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 19/10/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Borgomanero del 014/10/2012, repertorio n. 449, a favore di Veneto Banca SCPA con sede in Montebelluna (TV), C.F.: 00208740266, la sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] R e il sig. [REDACTED], nato a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 220.000,00 € di cui capitale 217.163,53 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al successivo Lotto 3.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 20/12/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Borgomanero del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, C.F.: 03700430238, contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], il sig. [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 80.000,00 € di cui capitale 55.533,47 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al successivo Lotto 3.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 28/04/2021 nascente da ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/05/2001, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), a favore di Amco Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli (NA), C.F.: 05828330638, contro la sig. [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 170.430,78 € di cui capitale 85.215,39 €.
Gravante sugli immobili del presente lotto.

4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 20/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di Penelope spv s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro il sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], e [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Gravante sugli immobili al precedente Lotto 1.

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 10/11/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA), C.F.: 05828330638, contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Gravante sugli immobili al presente lotto.

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 14/04/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore di Fino 1 Securitisation srl con sede in Milano, C.F.: 09966380967, contro i sigg. [REDACTED], nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED], [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Gravante sugli immobili dell'intera perizia.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: Nessuna.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento di grandi dimensioni al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, appartamento e autorimessa al piano seminterrato.

La situazione in sito delle unità immobiliari NON è conforme alla situazione urbanistica in quanto il Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 è stato rilasciato per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale ed autorimessa doppia, mentre attualmente sul posto sono presenti n. 2 appartamenti e un box singolo di grandi dimensioni.

Le difformità di destinazione d'uso, di tramezze interne, di posizionamento delle aperture lungo il perimetro esterno e di minor dimensione del box esterno, possono essere sistemate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio della sanzione. Probabilmente nell'eseguire la sanatoria bisognerà modificare la disposizione interna dell'appartamento al piano seminterrato, in quanto non possono esserci un disimpegno e dei locali di abitazione di altezza interna pari a 2,20m. Se questa modifica non sarà possibile bisognerà ripristinare la destinazione d'uso iniziale del Nulla Osta del 1971 ossia a laboratorio artigianale.

Pertanto o verrà pagato il doppio delle sanzioni calcolate con computo metrico dei lavori per il cambio di destinazione d'uso, o dovrà essere ripristinato il laboratorio.

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (doppio del costo di costruzione ottenuto tramite computo metrico)	€	2.000,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	55,00
- Spese Tecniche	€	5.000,00
- Oneri totali:	€	7.055,00

4.3.2 Conformità catastale:

La disposizione interna della cantina dell'appartamento di grandi dimensioni e dell'appartamento al piano seminterrato non sono conformi alla situazione in sito per lo spostamento di alcune tramezze interne.

La sistemazione delle planimetrie dei due appartamenti può essere eseguita con la presentazione di n. 2 nuove planimetrie catastali per "errata rappresentazione grafica" tramite procedura Docfa

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	100,00
----------------------	---	--------

- Spese tecniche:	€ 1.000,00
- Oneri totali:	€ 1.100,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non pervenute
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	Non pervenute
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	Non pervenute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

Dal **29/04/2013** ad oggi gli immobili sono di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], che li hanno ricevuti per successione del sig. [REDACTED], nato a Lodi il [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]. Si attesta la trascrizione di accettazione espressa di eredità del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Novara in data 17/11/2022 ai nn. [REDACTED].

b. Precedenti proprietari:

- Dal **01/09/1965 (data antecedente al ventennio)** al **29/04/2013** gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED], nato a Lodi il [REDACTED], C.F.: R [REDACTED], che li ha acquistati con atto di compravendita del [REDACTED], trascritto a Novara il [REDACTED] al n. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

La villa è stata costruita con la seguente pratica edilizia:

- **Nulla Osta pratica n. [REDACTED] del 01/03/1971**, per "costruire un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale", in via per Arona a Gozzano (NO), intestata a [REDACTED], con Abitabilità n. 3795 del 26/06/1974.
- **Licenza di Costruzione n. [REDACTED] del 03/10/1974** per "costruire la recinzione del fondo di sua proprietà", intestata a [REDACTED], via per Arona a Gozzano;
- **Autorizzazione n. [REDACTED] del 21/02/1983** per "Lavori di manutenzione ordinaria nel fabbricato di proprietà quali: sostituzione pavimento del terrazzo + balcone e riparazione del pavimento nel seminterrato" in via per Arona a Gozzano, intestata a [REDACTED], via per Arona a Gozzano.
- **Denuncia di Inizio Attività DIA n. [REDACTED] del 15/12/2008** per "Rifacimento frontino a seguito di cedimento strutturale del medesimo (vedasi comunicazione per opere urgenti consegnata in data 02/12/2006)", intestata a [REDACTED], in via per Arona n. 76 a Gozzano.

Descrizione: APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 1 DI CUI AL PUNTO A).

Trattasi di villa bifamiliare da ristrutturare in sufficienti condizioni di manutenzione con un appartamento signorile al piano rialzato e un appartamento di piccole dimensioni al piano seminterrato al successivo punto B).

Al giardino della villa si accede da un cancello carraio posto su una strada privata di proprietà che si imbecca da via per Arona.

All'appartamento signorile al piano rialzato si accede invece da una scala posta a nord e dal terrazzo posto ad ovest.

La porta dell'appartamento accede in una zona ingresso con una porta sulla destra che conduce alla zona pranzo e al cucinino, una porta sulla sinistra che conduce al soggiorno di grandi dimensioni su due livelli, e da alcuni gradini sul fronte che conducono alla zona notte posta più in basso. La zona notte è formata da due camere di grandi dimensioni e da due camere più piccole, da due bagni, un ripostiglio e da una scala che conduce alla cantina. La cantina è formata da due stanza più grandi, due stanze più piccole, un bagno e la centrale termica.

Al piano seminterrato si può accedere direttamente dall'esterno da una porta posta vicino al box del successivo punto C).

Al piano seminterrato è posto anche un appartamento di scarsa fattura formato da una cucina/tinello, due camere e un bagno descritto al successivo punto B).

La villa è stata costruita con il Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 che però era stato richiesto per costruire un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale. Non è mai stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione e pertanto dovrà essere fatta una pratica edilizia (S.C.I.A.) in sanatoria.

In tutto l'edificio le finiture sono datate in sufficienti condizioni di manutenzione.

Nella sala da pranzo e nella cucina i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica datata, nel soggiorno e nella zona notte, compreso un bagno, c'è la moquette a pavimento. In alcune stanze c'è la tappezzeria alle pareti.

I serramenti sono in legno con vetro singolo tranne nella zona pranzo e nella cucina dove i vetri sono doppi. Le persiane esterne sono in legno.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno finiture datate.

Gli impianti elettrico ed idrico sono datati e in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto termico non è funzionante ed è unico per tutte le unità immobiliari presenti. La caldaia funzionava a gasolio con cisterna posta all'esterno.

La villa non è collegata al gas metano ma lo stesso passa sulla strada principale, via per Arona, e pertanto in caso di ristrutturazione potrà essere eseguito l'allacciamento. I termosifoni sono in ghisa.

Le porte interne e di ingresso sono in legno, alcune a battente ed alcune con apertura a saloon.

All'ingresso dell'unità immobiliare c'è un grande terrazzo con pavimento in piastrelle di ceramica datate e parapetto in muratura con in sommità una fioriera unica per tutto il balcone

Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione con una parete all'ingresso in sasso.

Tutte le finiture dell'appartamento sono datate e tipiche degli anni '70.

La copertura della villa è piana con finitura in guaina, è stata rifatta circa 15 anni fa e si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Insieme all'appartamento sono accatastati dei locali cantina al piano seminterrato a cui si accede dall'appartamento al piano rialzato tramite una scala interna oppure direttamente da una porta collegata con l'esterno.

Al piano seminterrato è anche presente un bagno censito catastalmente con l'appartamento al successivo punto B).

Nella cantina il pavimento è in ceramica datata e le pareti sono ad intonaco.

I serramenti sono sempre in legno con vetro singolo.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità prot. n. [REDACTED] del 26/06/1974.

La disposizione interna dell'appartamento NON è conforme alla planimetria catastale per la parte interrata e nemmeno alla planimetria urbanistica del Nulla Osta pratica n. 3795 del 01/03/1971. Nella parte interrata era stato concesso un laboratorio ed invece è stato fatto un appartamento. Le difformità edilizie potranno essere sanate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio dell'importo ricavato con il computo metrico dei lavori necessari per il cambio d'uso.

Catastalmente inoltre le unità immobiliari risultano ancora di proprietà del sig. [REDACTED].

Attualmente gli immobili sono liberi e non hanno l'amministratore condominiale in quanto non necessario.

L'unità immobiliare al subalterno 1 ha una superficie commerciale pari a circa 296,60 mq di cui circa 231,80 mq di appartamento, 30,00 mq di terrazzo, 46,90 mq di balconi e 156,60 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano rialzato è di circa 179,70 mq mentre quella della cantina è pari a circa 123,70 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Abitazione in villino al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 288 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 277 mq; rendita 1.022,58 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato e terra;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO 16, PARTICELLA 831, SUBALTERNO 2 DI CUI AL PUNTO B)

Trattasi di appartamento di servizio posto al piano seminterrato in sufficienti condizioni di manutenzione, in adiacenza e continuazione delle cantine censite con l'appartamento al precedente punto A).

L'appartamento è raggiungibile sia dalla scala interna che collega il piano rialzato con la parte seminterrata, sia da una porta collegata direttamente con l'esterno e che passa tramite le cantine dell'appartamento al precedente punto A).

L'appartamento è formato da una cucina/tinello, due camere che attualmente sono utilizzate come locali sgombero, e da un bagno.

L'unità immobiliare è stata ricavata al posto del laboratorio artigianale licenziato con il Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 e per la stessa non è mai stata richiesto il cambio di destinazione d'uso all'ufficio tecnico del comune di Gozzano.

Le finiture sono datate e l'altezza interna del disimpegno non è conforme alle norme igienico sanitarie, pertanto dovrà essere richiesta una pratica di cambio di destinazione d'uso rivedendo anche la disposizione interna dell'appartamento. In alternativa dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso a laboratorio.

In tutto l'edificio le finiture sono datate e in sufficienti condizioni di manutenzione. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e le persiane esterne sono in legno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori ed ha finiture datate.

Gli impianti elettrico ed idrico sono datati in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto termico non è funzionante ed è unico per tutte le unità immobiliari presenti. La caldaia funzionava a gasolio con cisterna posta all'esterno.

Le porte interne e di ingresso sono in legno a battente.

Per l'intero edificio è presente l'Agibilità prot. n. [REDACTED] del 26/06/1974.

La disposizione interna dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale ma non a quella urbanistica, in quanto nel Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 la parte interrata è a destinazione laboratorio artigianale e non residenziale.

Inoltre il disimpegno dell'appartamento ha un'altezza interna pari a 2,20 m, inferiore ai 2,40 m richiesti dalle norme igienico sanitarie per i locali accessori.

In questa unità immobiliare ci sono problemi di risalita di umidità dal terreno.

Le difformità edilizie potranno essere sanate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio dell'importo ricavato con il computo metrico dei lavori necessari per il cambio d'uso.

Catastalmente inoltre le unità immobiliari risultano ancora di proprietà del sig. [REDACTED] deceduto in data 29/04/2013.

Attualmente gli immobili sono liberi e non hanno l'amministratore condominiale in quanto non necessario essendo un'unica villa.

L'unità immobiliare al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 75,20 mq tutti di appartamento. La superficie calpestabile interna è di circa 61,50 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq; rendita 209,17 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Descrizione: AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3 DI CUI AL PUNTO C)

Trattasi di autorimessa singola di ampie dimensioni posta al piano seminterrato della villa sita in Gozzano (NO), via per Arona n. 76, avente accesso da una rampa di ingresso e una viabilità che passa nella parte nord/ovest della villa.

Il pavimento di questi passaggi carrai è in asfalto.

Il box è privo di porta di chiusura, ha il pavimento in piastrelle di ceramica, l'intonaco alle pareti e a soffitto e una luce centrale con tubazioni sottotraccia.

L'autorimessa ha anche una finestra centrale posta sul fondo con serramento in legno e vetri singoli.

Tutta la restante parte di terreno è a giardino.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale ma non a quella urbanistica, in quanto nel Nulla Osta n. [REDACTED] del 01/03/1971 viene indicata

un'autorimessa doppia. La difformità può essere sanata con la presentazione di una SCIA in Sanatoria come visto ai precedenti punti A) e B).

Attualmente l'immobile è libero.

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 21,40 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 17,80 mq.

Il box risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 52,99 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato.

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Agibilità prot. n. [REDACTED] del 26/06/1974.

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge la villa, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Gozzano è per la maggior parte "Area Residenziale Consolidata" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ampliamento e sopraelevazione, art 26 delle NTA. Una piccola parte del lotto di terreno ha destinazione agraria (art. 22 NTA), una parte ad ambiti boscati (art. 20 NTA) e una parte a viabilità (art. 37 NTA).

Inoltre sul terreno ci sono vincoli di tutela archeologica, vincoli idrogeologici ed aree con arretramento dell'edificazione (art. 37 NTA).

Il terreno si trova per la maggior parte in classe Acustica III e in piccolissima parte in classe Acustica I, e in classe geologica II.

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Abitazione in villino al piano rialzato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1.	Sup. reale lorda			
	Appartamento	231,80	1,00	231,80
	Terrazzo	30,00	0,3333	10,00
	Balcone	46,90	0,50	23,45
	Cantina	156,60	0,20	31,32
TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)		465,30		296,57 296,60
B) Abitazione di tipo economico al piano seminterrato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2.	Sup. reale lorda	75,20	1,00	75,20
TOTALE APPARTAMENTO PUNTO B)		75,20		75,20
C) Autorimessa al piano seminterrato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3.	Sup. reale lorda	21,40	1,00	21,40
TOTALE AUTORIMESSA PUNTO C)		21,40		21,40
	Sup. reale lorda A)+B)+C)	561,90		393,20

**A- APPARTAMENTO DI GRANDI DIMENSIONI AL PIANO RIALZATO
CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED],
PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 1 DI CUI AL PUNTO A).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: piana; materiale: soletta in cemento armato con guaina; condizioni: discrete;
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
<i>Scale interne:</i>	Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani;
	<u>Abitazione piano rialzato e cantina:</u> materiale gradini: cemento; rivestimento: moquette; condizioni: sufficienti; ringhiera: in muratura; condizioni: discrete.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in ceramica, parapetti in muratura; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	<u>Appartamento:</u> Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro singolo tranne nella cucina/pranzo dove il vetro è doppio; condizioni: scarse. Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti, materiale legno. <u>Cantina:</u> Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti, materiale legno.
<i>Infissi interni:</i>	Porte interne: - tipologia: a battente o a saloon; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Tipologia: piana; materiale: guaina; condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	Pavimentazione cortile - materiale: asfalto; condizioni: scarse.
<i>Pavimentazione interna:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: moquette e ceramica; condizioni: sufficienti. <u>Cantina</u> - materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: discrete. <u>Cantina</u> - materiale: intonaco; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento interno:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: discrete. Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle datate; condizioni: discrete. <u>Cantina</u> - materiale: intonaco; condizioni: scarse. N.B.: Lungo le pareti perimetrali del piano seminterrato ci sono infiltrazioni provenienti dal terreno.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Tipologia: antenna e parabola; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
-----------------	---

- Gas:** Tipologia alimentazione: g.p.l.; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del 1974.
N.B.: sulla strada pubblica di via Arona passa la tubazione del gas metano e pertanto è possibile eseguire l'allacciamento.
- Elettrico:** Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del 1974.
- Idrico:** Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del 1974.
- Termico:** Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a g.p.l.; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del 1974.
- Condizionamento:** Non presente.
- Ascensore:** Non presente.
- Fotovoltaico:** Non presente.

B- APPARTAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2 DI CUI AL PUNTO B).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali** Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.
- Copertura:** Tipologia: piana; materiale: soletta in cemento armato con guaina; condizioni: discrete;
- Solai** Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
- Scale interne:** Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani;
- Abitazione piano seminterrato:
materiale gradini: cemento; rivestimento: moquette; condizioni: sufficienti; ringhiera: in muratura; condizioni: discrete.
- Balconi e terrazzi esterni:** Materiali: pavimenti in ceramica, parapetti in muratura; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

- Infissi esterni:** Appartamento:
Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro singolo; condizioni: scarse.
Porta di ingresso a battente; condizioni: sufficienti, materiale legno.
- Infissi interni:** Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:** Tipologia: piana; materiale: guaina; condizioni: discrete.
- Pareti esterne:** Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti.
- Pavimentazione esterna:** Pavimentazione cortile - materiale: asfalto; condizioni: scarse.

Pavimentazione interna: Abitazione - materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
Plafoni: Abitazione
Soffitti - materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Abitazione - materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle datate; condizioni: discrete.
N.B.: Lungo le pareti perimetrali del piano seminterrato ci sono infiltrazioni provenienti dal terreno.

Impianti:

Antenna: Tipologia: antenna e parabola; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Gas: Tipologia alimentazione: g.p.l.; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del 1974.
N.B.: sulla strada pubblica di via Arona passa la tubazione del gas metano e pertanto è possibile eseguire l'allacciamento.
Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del [REDACTED].
Idrico: Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del [REDACTED].
Termico: Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a g.p.l.; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del [REDACTED].
Condizionamento: Non presente.
Ascensore: Non presente.
Fotovoltaico: Non presente.

C- AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3 DI CUI AL PUNTO C).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.
Copertura: Tipologia: piana; materiale: soletta in cemento armato con guaina e pavimento di ceramica del box; condizioni: discrete.
Solai: Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale condominiali: Non presenti.
Balconi e terrazzi esterni: Non presenti.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Tipologia: finestra a battente, materiale: legno e vetro singolo, condizioni: scarse.
N.B.: sono presenti le inferiate esterne.

Infissi interni: Non presenti.
Manto di copertura: Tipologia: piana; materiale: soletta in cemento armato con guaina e pavimento di ceramica del box; condizioni: discrete.
Pareti esterne Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: discrete
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: asfalto; condizioni: scarse.
Pavimentazione interna: Materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Non presente nell'unità immobiliare.
Gas: Non presente nell'unità immobiliare.
Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta. E' comunque presente l'agibilità del 1974.
Citofonico: Non presente nell'unità immobiliare.
Idrico: Non presente nell'unità immobiliare.
Termico: Non presente nell'unità immobiliare.
Condizionamento: Non presente nell'unità immobiliare.
Ascensore: Non presente nell'unità immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano (Fascia/zona: Semicentrale/semicentrale con nord est abitato, nord lago, codice zona C1, Microzona catastale: 1);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano (Fascia/zona: Fascia/zona: Extraurbana/Agricola. codice zona R1, Microzona catastale: 1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Abitazione in villino al piano rialzato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1.	296,60	€/mq 750,00	€ 222.450,00
B) Abitazione di tipo economico al piano seminterrato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2.	75,20	€/mq 600,00	€ 45.120,00
C) Autorimessa al piano seminterrato – foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3.	21,40	A CORPO	€ 12.840,00
TOTALE LOTTO 1			€ 280.410,00

- Valore di mercato complessivo intero: € 280.410,00
 - Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: € 280.410,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	Immobili TOTALI	561,90 mq	€ 280.410,00	€ 280.410,00
	TOTALE			€ 280.410,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale
incidenza negativa della modalità di vendita coattiva € 56.082,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA € 56.082,00

Costi di ripristino della situazione concessa: € 0,00
 Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali: € 2.655,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 6.000,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE € 8.655,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato 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 della procedura: € 280.410,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 224.328,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: € 271.755,00

Procedimenti esecutivi Immobiliari riuniti R.G.Es. n. 164/2022, 177/2022 e 58/2023
INTRUM ITALY S.P.A. contro [REDACTED]
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]
FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

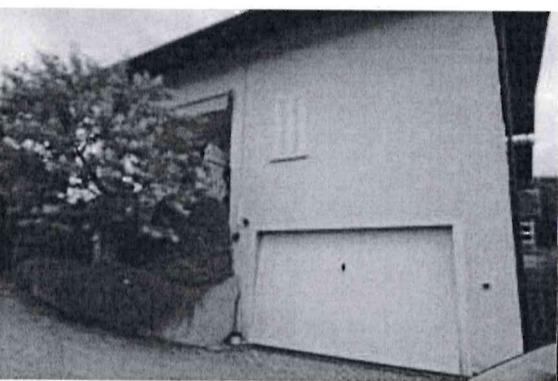
€ 215.673,00

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina

LOTTO 2: Intera proprietà di immobili in Gozzano, via per Arona n. 36, formati da una villa unifamiliare indipendente di medie dimensioni, composta da un unico appartamento su due piani, di cui i vani al piano primo ricavati nel sottotetto non abitabile, e da un'autorimessa. La villa è censita al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2 e 3.

**Immobili in Gozzano (NO), via per Arona n. 36
Lotto 2/3
VILLA UNIFAMILIARE CON APPARTAMENTO DI GRANDI
DIMENSIONI AL PIANO RIALZATO, CANTINA,
APPARTAMENTO PICCOLO E AUTORIMESSA AL PIANO
SEMINTERRATO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.D		<p>Comune di Gozzano (NO) Via per Arona n. 36 N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 2. Abitazione in villa al piano terra e sottotetto. Vista esterna: Prospetto nord-est con porta di accesso all'unità immobiliare.</p>
2.E		<p>Comune di Gozzano (NO) Via per Arona n. 36 N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 3. Autorimessa al piano seminterrato. Vista esterna: Prospetto sud- ovest.</p>

Beni immobili di intera proprietà della sig.ra [REDACTED], facenti parte di una villa unifamiliare di medie dimensioni sita in Gozzano (NO), via per Arona n. 36. L'edificio è stato costruito con il Nulla Osta n. [REDACTED] del 24/03/2000 e successive varianti. L'abitabilità è del 08/08/2001.

La villa sorge su un terreno censito al N.C. Terreni del comune di Gozzano al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], e al N.C.E. Urbano del comune di Gozzano (NO):

- D) Abitazione in villino al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 281 mq; rendita 1.249,83 €, via per Arona 36, piano seminterrato, terra e primo;
- E) Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 31, superficie catastale 35 mq; rendita 91,26 €, via per Arona 36, piano seminterrato;

Coerenze della particella [REDACTED] al catasto Terreni partendo da nord: Via per Arona, particelle 706, 30, 1124, 1208 e 1207.

D) ABITAZIONE IN VILLA AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2.

Trattasi di villa unifamiliare di recente edificazione, in buone condizioni di manutenzione, con un ampio giardino, formata da una zona giorno al piano terra, una zona giorno al piano sottotetto che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, un'ampia cantina con il bagno al piano seminterrato e un'autorimessa al successivo punto E).

Al giardino della villa si accede da un cancello pedonale posto su una strada privata di proprietà comune a più ville e che si imbecca da via per Arona.

All'interno della villa si accede dal giardino e dal portico di proprietà direttamente nell'ampia zona giorno formata dal soggiorno sulla destra, con un camino nell'angolo, e dalla zona pranzo sulla sinistra. Dal soggiorno si entra nella cucina, di ampie dimensioni, che apre su un terrazzo che affaccia sulla rampa del box con parapetto in parte in muratura e in parte in ferro. Dalla cucina si accede a un disimpegno che conduce a sua volta alla scala che porta in cantina ed a un ripostiglio/dispensa.

Da un'altra porta posta nella zona pranzo si accede al disimpegno che conduce a un bagno, ad una camera ed alla scala che porta alla zona notte nel sottotetto.

La zona notte è stata ricavata senza idoneo titolo abilitativo, e pertanto la situazione può essere sistemata con la presentazione di idonea sanatoria edilizia.

La zona notte è formata da un grande disimpegno di arrivo della scala, n. 2 camere, n. 2 bagni e da n. 3 sottotetti non abitabili usati come ripostigli.

Il piano seminterrato, accessibile dalla cucina, è formato da un disimpegno, due locali cantina di grandi dimensioni, di cui una ad uso taverna con camino e caldaia recente (sistema ibrido installato con pratica del 110%) e l'altra cantina ad uso lavanderia, un bagno e l'accesso interno all'autorimessa al successivo punto E).

La villa è stata costruita con la Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 24/03/2000 con inizio lavori del 06/04/2000 e fine lavori del 15/06/2001. Nei permessi di costruire allegati era presente un sottotetto non abitabile ma accessibile da scala fissa, e pertanto dovrà essere richiesto un Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento del doppio degli oneri concessori.

L'Agibilità è del 08/08/2001.

In tutto l'edificio le finiture sono di ottima fattura e in buone condizioni di manutenzione.

Nella zona giorno i pavimenti sono in ceramica recente, così come nel bagno al piano terra.

La scala di accesso al piano sottotetto è in beola grigia con corrimano e parapetto in ferro.

Nel sottotetto il pavimento è in palquè tranne nei bagni che è in ceramica recente e sasso.

Il tetto è in legno a vista con alcuni punti da trattare.

I serramenti sono in PVC con vetro doppio e le persiane sono anch'esse in PVC.

Tutti i bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno ottime finiture.

Gli impianti elettrico ed idrico sono in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto termico è con caldaia autonoma ibrida (caldaia a condensazione e pompa di calore) installata con il bonus 110% e termosifoni in alluminio.

Con il bonus 110% è stato installato anche l'impianto fotovoltaico.

Le porte interne sono in legno di buona fattura, mentre all'ingresso dell'unità immobiliare c'è un portoncino blindato. Anche la porta di accesso al disimpegno della zona notte al piano sottotetto è un portoncino blindato.

All'ingresso dell'unità immobiliare c'è un portico costruito successivamente con D.I.A. n. [REDACTED] del 22/06/2024 con pavimento in beola chiara e copertura in legno.

Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in buone condizioni di manutenzione. Le gronde esterne del tetto sono in legno e devono essere trattate con idonea vernice.

La copertura della villa è a falde di legno e tegole.

La rampa carraia è in autobloccanti, mentre il vialetto di ingresso è in beole chiare.

I cancelli carraio e quello pedonale sono in ferro.

A copertura dell'accesso pedonale c'è una tettoia in ferro e legno che risulta differente da quanto riportato nella pratica edilizia della recinzione eseguita con D.I.A. prot. n. [REDACTED] del 10/04/2001 e pertanto tale conformazione deve essere sanata.

Anche nella scala di accesso alla cantina i gradini sono in beola grigia, mentre nei locali cantina i pavimenti sono in ceramica e le porte interne in legno tamburato.

Nel bagno e nel box al piano seminterrato i pavimenti sono sempre in ceramica e la basculante è in alluminio automatizzata ma non funzionante (si veda il successivo punto E).

Grazie al bonus 110% nell'autorimessa è presente anche la colonnina plug in.

Il giardino di pertinenza è di grandi dimensioni e nell'angolo est in prossimità della strada è posizionata una piscina fuori terra non rientrante nella presente valutazione.

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] e da sua figlia.

L'unità immobiliare al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 258,50 mq di cui circa 222,42 mq di appartamento al piano terra e sottotetto, 14,42 mq di terrazzo ad est, 6,16 mq di portico ad ovest e 90,75 mq di cantina/taverna, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'intero appartamento è pari a circa 188,065 mq mentre quella della cantina è pari a circa 77,435 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Abitazione in villino al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 281 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 273 mq; rendita 1.249,83 €, via per Arona 36, piano seminterrato, terra e primo;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/1 di piena proprietà della sig. [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

E) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3

Trattasi di autorimessa doppia di medie dimensioni posta al piano seminterrato della villa sita in Gozzano (NO), via per Arona n. 36, avente accesso da una rampa di ingresso e una viabilità privata posta a nord della villa.

Il pavimento della rampa di accesso al box è in autobloccanti e il cancello carraio è in ferro.

Il box ha il pavimento in piastrelle di ceramica, l'intonaco alle pareti e a soffitto, una basculante in alluminio all'ingresso con automatismo non funzionante, e un punto luce centrale.

L'autorimessa ha anche una finestra posta sul lato sud e la colonnina plug in per la ricarica elettrica delle macchine.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme sia alla planimetria catastale che a quella urbanistica riportata nella concessione edilizia n. [REDACTED] del 09/05/2001.

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] e da sua figlia.

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 34,50 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 30,25 mq.

Il box risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 35 mq; rendita 91,26 €, via per Arona 36, piano seminterrato.

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/1 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Agibilità in data 08/08/2001.

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 2 e 3.

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

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 2:

ABITAZIONE IN VILLA AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO CON CANTINA E BOX AL PIANO SEMINTERRATO.

Caratteristiche zona: Zona periferica residenziale esterna del comune di Gozzano, lungo la strada per Arona che conduce fuori dal comune. La zona è residenziale a traffico locale, con parcheggi sufficienti ed è lontana dai principali servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica anche se attualmente la villa non è allacciata al gas metano. La villa è allacciata alla fognatura comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti D) ed E) sono occupati dalla sig.ra Rossi Paola e da sua figlia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

iv. 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 nn. [REDACTED] del 25/05/2001 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2001, repertorio n. 9278 del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), a favore di IntesaBCI s.p.a. con sede in Milano (MI), contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Somma complessiva 330.000,00 € di cui capitale 165.000,00 €. Durata 150anni.
Gravante sugli immobili del presente lotto.
ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 23/09/2009 derivante da annotazione e iscrizione di surroga del notaio dott. Bertocelli Cristina di Borgomanero (NO), rep. n. [REDACTED].
IPOTECA DI RINNOVAZIONE NN. [REDACTED] del 28/04/2021 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2001 del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), rep. n. [REDACTED].
- Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/11/2009, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott. Cafagno Gian Vittorio di Novara, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino (TO), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 21/02/1932, C.F.: [REDACTED], e [REDACTED] con sede in [REDACTED] (in qualità di debitore non datore di ipoteca).
Somma complessiva 800.000,00 € di cui capitale 400.000,00 €.
Gravanti sugli immobili di cui al Lotto 1.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 13/01/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma (RM), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], la sig. [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], il sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Somma complessiva 220.000,00 € di cui capitale 217.163,53 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al Lotto 1 e 3.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 04/10/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV) del 28/09/2012, repertorio n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano(TV), C.F.: [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e il sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Somma complessiva 120.000,00 € di cui capitale 100.503,34 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al successivo Lotto 3.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 19/10/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Borgomanero del 014/10/2012, repertorio n. 449, a favore di Veneto Banca SCPA con sede in Montebelluna (TV), C.F.: 00208740266, la sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e il sig. [REDACTED] nato a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
Somma complessiva 220.000,00 € di cui capitale 217.163,53 €.
Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al successivo Lotto 3.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 20/12/2012 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Borgomanero del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, C.F.: 03700430238, contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], il sig. [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 80.000,00 € di cui capitale 55.533,47 €.

Gravante sugli immobili al presente Lotto e quelli al successivo Lotto 3.

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 28/04/2021 nascente da ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/05/2001, repertorio n. [REDACTED] del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), a favore di Amco Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli (NA), C.F.: 05828330638, contro la sig. [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Somma complessiva 170.430,78 € di cui capitale 85.215,39 €.

Gravante sugli immobili del presente lotto.

4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 20/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di Penelope spv s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro il sig. [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED], e [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Gravante sugli immobili al precedente Lotto 1.

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 10/11/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA), C.F.: 05828330638, contro la sig.ra [REDACTED] nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Gravante sugli immobili al presente lotto.

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 14/04/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Novara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED], a favore di Fino 1 Securitisation srl con sede in Milano, C.F.: 09966380967, contro i sigg. [REDACTED], nata a Novara [REDACTED], C.F.: [REDACTED], [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Gravante sugli immobili dell'intera perizia

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: **Nessuna.**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Abitazione in villa al piano terra e sottotetto con cantina e box al piano seminterrato.

La situazione in sito dell'appartamento al subalterno 2 NON è conforme alla situazione urbanistica riportata nella Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 09/05/2001, in quanto la suddivisione interna al piano terra e la destinazione d'uso con la relativa suddivisione interna al piano sottotetto dell'abitazione al subalterno 2 non coincidono.

Il recupero del sottotetto, con cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a residenza, deve essere fatto con un Permesso di Costruire in Sanatoria e con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

La sistemazione delle tramezze interne al piano terra potrà essere inserita nel PDC di recupero del sottotetto visto precedentemente, così come la sistemazione della tettoia di ingresso.

La sottoscritta tiene a precisare che in questo momento, agosto 2024, in regione Piemonte non si può procedere con il recupero dei sottotetti a causa della sentenza n. 119/2024 della Corte Costituzionale, ma tale buco legislativo dovrà essere sanato al più presto si spera ripristinando la Legge di recupero dei sottotetti del 1998 e s.m.i..

Di seguito verranno ugualmente quantificati i costi per la regolarizzazione urbanistica di importo pieno come nuova costruzione. Tali costi possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€	0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ottenuto tramite apposita scheda)	€	6.300,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€	55,00
- Spese Tecniche	€	4.000,00
- Oneri totali:	€	10.355,00

4.3.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'appartamento è stata sistemata dalla sottoscritta con il Docfa n. NO0026971 del 26/04/2024 e pertanto la situazione in sito è conforme alla planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€	0,00
- Spese tecniche:	€	0,00
- Oneri totali:	€	0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non pervenute
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora corrisposte:	Non pervenute
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	Non pervenute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

- Dal **09/03/2000 (data antecedente al ventennio)** ad oggi il terreno in Gozzano al foglio 16 particella 1114, su cui è sorto l'immobile è di piena proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], che li ha acquistati, con atto di compravendita del 09/03/2000 rep. n. 7929 del notaio dott. Russo Francesco di Gozzano (NO), trascritto a Novara il 18/03/2000 ai nn. [REDACTED], da parte della sig.ra [REDACTED] nata a Varallo (VC) [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

b. Precedenti proprietari:

- In data antecedente al **09/03/2000** gli immobili erano di piena proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED] nata a Varallo (VC) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

La villa è stata costruita con la seguente pratica edilizia:

- **Concessione di Costruzione n. [REDACTED]/a prot. n. [REDACTED] del 24/03/2000**, per “Nuova costruzione di due edifici residenziali”, in via per Arona a Gozzano (NO), intestata a [REDACTED];
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. [REDACTED] del [REDACTED]** per posa di recinzione, cancello carraio e pedonale, posa autobloccanti e pavimentazione in pietra, e tinteggiatura esterna, in via per Arona a Gozzano, intestata a [REDACTED];
- **Concessione Edilizia n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]**, per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. [REDACTED]/a del [REDACTED] (per nuova costruzione di due edifici residenziali”, in via per Arona a Gozzano (NO), intestata a [REDACTED];
- **Abitabilità del 08/08/2001 e Collaudo del 27/07/2001;**
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. [REDACTED], prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]** per costruzione portico esterno, in via per Arona a Gozzano, intestata a [REDACTED];
- **Prima C.I.L.A.S. Pratica Edilizia n. [REDACTED]/2022 del [REDACTED] prot. n. [REDACTED]**, per lavori del bonus 110%;
- **Seconda C.I.L.A.S. Pratica Edilizia n. [REDACTED]/2023 del [REDACTED] prot. n. [REDACTED]**, per lavori del bonus 110%;

Descrizione: ABITAZIONE IN VILLA AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2 DI CUI AL PUNTO D).

Trattasi di villa unifamiliare di recente edificazione, in buone condizioni di manutenzione, con un ampio giardino, formata da una zona giorno al piano terra, una zona giorno al piano sottotetto che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, un’ampia cantina con il bagno al piano seminterrato e un’autorimessa al successivo punto E).

Al giardino della villa si accede da un cancello pedonale posto su una strada privata di proprietà comune a più ville e che si imbecca da via per Arona.

All’interno della villa si accede dal giardino e dal portico di proprietà direttamente nell’ampia zona giorno formata dal soggiorno sulla destra, con un camino nell’angolo, e dalla zona pranzo sulla sinistra. Dal soggiorno si entra nella cucina, di ampie dimensioni, che apre su un terrazzo che affaccia sulla rampa del box con parapetto in parte in muratura e in parte in ferro. Dalla cucina si accede a un disimpegno che conduce a sua volta alla scala che porta in cantina ed a un ripostiglio/dispensa.

Da un'altra porta posta nella zona pranzo si accede al disimpegno che conduce a un bagno, ad una camera ed alla scala che porta alla zona notte nel sottotetto.

La zona notte è stata ricavata senza idoneo titolo abilitativo, e pertanto la situazione può essere sistemata con la presentazione di idonea sanatoria edilizia.

La zona notte è formata da un grande disimpegno di arrivo della scala, n. 2 camere, n. 2 bagni e da n. 3 sottotetti non abitabili usati come ripostigli.

Il piano seminterrato, accessibile dalla cucina, è formato da un disimpegno, due locali cantina di grandi dimensioni, di cui una ad uso taverna con camino e caldaia recente (sistema ibrido installato con pratica del 110%) e l'altra cantina ad uso lavanderia, un bagno e l'accesso interno all'autorimessa al successivo punto E).

La villa è stata costruita con la Concessione Edilizia n. [REDACTED]/a del 24/03/2000 con inizio lavori del 06/04/2000 e fine lavori del 15/06/2001. Nei permessi di costruire allegati era presente un sottotetto non abitabile ma accessibile da scala fissa, e pertanto dovrà essere richiesto un Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento del doppio degli oneri concessori.

L'Agibilità è del 08/08/2001.

In tutto l'edificio le finiture sono di ottima fattura e in buone condizioni di manutenzione.

Nella zona giorno i pavimenti sono in ceramica recente, così come nel bagno al piano terra.

La scala di accesso al piano sottotetto è in beola grigia con corrimano e parapetto in ferro.

Nel sottotetto il pavimento è in palquè tranne nei bagni che è in ceramica recente e sasso.

Il tetto è in legno a vista con alcuni punti da trattare.

I serramenti sono in PVC con vetro doppio e le persiane sono anch'esse in PVC.

Tutti i bagni sono dotati di tutti gli accessori ed hanno ottime finiture.

Gli impianti elettrico ed idrico sono in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto termico è con caldaia autonoma ibrida (caldaia a condensazione e pompa di calore) installata con il bonus 110% e termosifoni in alluminio.

Con il bonus 110% è stato installato anche l'impianto fotovoltaico.

Le porte interne sono in legno di buona fattura, mentre all'ingresso dell'unità immobiliare c'è un portoncino blindato. Anche la porta di accesso al disimpegno della zona notte al piano sottotetto è un portoncino blindato.

All'ingresso dell'unità immobiliare c'è un portico costruito successivamente con D.I.A. n. 751 del 22/06/2024 con pavimento in beola chiara e copertura in legno.

Le pareti esterne della casa hanno finitura ad intonaco in buone condizioni di manutenzione. Le gronde esterne del tetto sono in legno e devono essere trattate con idonea vernice.

La copertura della villa è a falde di legno e tegole.

La rampa carraia è in autobloccanti, mentre il vialetto di ingresso è in beole chiare.

I cancelli carraio e quello pedonale sono in ferro.

A copertura dell'accesso pedonale c'è una tettoia in ferro e legno che risulta differente da quanto riportato nella pratica edilizia della recinzione eseguita con D.I.A. prot. n. 7293 del 10/04/2001 e pertanto tale conformazione deve essere sanata.

Anche nella scala di accesso alla cantina i gradini sono in beola grigia, mentre nei locali cantina i pavimenti sono in ceramica e le porte interne in legno tamburato.

Nel bagno e nel box al piano seminterrato i pavimenti sono sempre in ceramica e la basculante è in alluminio automatizzata ma non funzionante (si veda il successivo punto E).

Grazie al bonus 110% nell'autorimessa è presente anche la colonnina plug in.

Il giardino di pertinenza è di grandi dimensioni e nell'angolo est in prossimità della strada è posizionata una piscina fuori terra non rientrante nella presente valutazione.

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla sig. [REDACTED] e da sua figlia.

L'unità immobiliare al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 258,50 mq di cui circa 222,42 mq di appartamento al piano terra e sottotetto, 14,42 mq di terrazzo ad

est, 6,16 mq di portico ad ovest e 90,75 mq di cantina/taverna, ridotti con gli opportuni coefficienti. La superficie calpestabile interna dell'intero appartamento è pari a circa 188,065 mq mentre quella della cantina è pari a circa 77,435 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Abitazione in villino al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 281 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 273 mq; rendita 1.249,83 €, via per Arona 36, piano seminterrato, terra e primo;

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/1 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Descrizione: AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3 DI CUI AL PUNTO E)

Trattasi di autorimessa doppia di medie dimensioni posta al piano seminterrato della villa sita in Gozzano (NO), via per Arona n. 36, avente accesso da una rampa di ingresso e una viabilità privata posta a nord della villa.

Il pavimento della rampa di accesso al box è in autobloccanti e il cancello carraio è in ferro. Il box è ha il pavimento in piastrelle di ceramica, l'intonaco alle pareti e a soffitto, una basculante in alluminio all'ingresso con automatismo non funzionante, e un punto luce centrale.

L'autorimessa ha anche una finestra posta sul lato sud e la colonnina plug in per la ricarica elettrica delle macchine.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme sia alla planimetria catastale che a quella urbanistica riportata nella concessione edilizia n. [REDACTED] del 09/05/2001.

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] e da sua figlia.

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 34,50 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 30,25 mq.

Il box risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Gozzano (NO):

- Autorimessa al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 35 mq; rendita 91,26 €, via per Arona 36, piano seminterrato.

che risulta dei seguenti proprietari:

- 1/1 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Novara il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Agibilità in data 08/08/2001.

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge la villa, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Gozzano è "Area Residenziale Consolidata – AN Residenza consolidata – art. 26 delle NTA" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ampliamento e sopraelevazione.

Inoltre sul terreno ci sono vincoli di tutela archeologica e vincoli idrogeologici.

Il terreno si trova in classe Acustica III e in classe Geologica I.

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
D) Abitazione in villino al piano terra e sottotetto - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2.	Sup. reale lorda			
	Appartamento	222,155	1,00	222,155
	Terrazzo	14,42	0,50	7,71
	Portico	12,32	0,50	6,16
	Cantina	90,75	0,25	22,69
TOTALE APPARTAMENTO PUNTO D)		339,645		258,215 258,50
E) Autorimessa al piano seminterrato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3.	Sup. reale lorda	34,50	1,00	34,50
TOTALE AUTORIMESSA PUNTO E)		34,50		34,50
	Sup. reale lorda D)+E)	374,145		293,00

D- ABITAZIONE IN VILLA AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2 DI CUI AL PUNTO D).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali* Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: buone.
- Copertura:* Tipologia: a falde; materiale: legno a vista; condizioni: buone;
- Solai* Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: buone.
- Scale interne:* Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani, struttura: cemento armato; materiale rivestimento gradini: beola grigia; condizioni: buone; ringhiera: in ferro; condizioni: buone.
- Balconi e terrazzi esterni:* Materiali: pavimenti in ceramica, parapetti in ferro; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

- Infissi esterni:* Finestre - tipologia: a battente; materiale: PVC con vetro doppio; condizioni: buone.
Porta di ingresso a battente; condizioni: buone, materiale: legno e ferro.
- Infissi interni:* Porte interne: - tipologia: a battente o a scorrere; materiale: legno; condizioni: buone.
- Manto di copertura:* Tipologia: a falde; materiale: tegole; condizioni: buone.
- Pareti esterne:* Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
- Pavimentazione esterna:* Pavimentazione cortile - materiale: pietra nei camminamenti pedonali e autobloccante nella rampa carraia; condizioni: buone.
- Pavimentazione interna:* Abitazione - materiale: ceramica al piano terra e nei bagni, palquè al piano sottotetto; condizioni: buone.
Cantina - materiale: ceramica; condizioni: buone.
- Plafoni:* Abitazione - materiale: intonaco; condizioni: buone.
Cantina - materiale: intonaco; condizioni: buone.

<i>Rivestimento interno:</i>	<u>Abitazione</u> - materiale: intonaco; condizioni: buone. Bagno e cucina - materiale: intonaco e piastrelle recenti; condizioni: buone. <u>Cantina</u> – materiale: intonaco; condizioni: buone.
	<u>Impianti:</u>
<i>Antenna:</i>	Tipologia: antenna e parabola; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Gas:</i>	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: è presente l'agibilità del 2001.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: è presente l'agibilità del 2001.
<i>Idrico:</i>	Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente l'agibilità del 2001.
<i>Termico:</i>	Tipologia: impianto termico autonomo ibrido con caldaia a condensazione e pompa di calore; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.
<i>Ascensore:</i>	Non presente.
<i>Fotovoltaico:</i>	Tipologia: come da progetto pratica bonus 110%, condizioni: non visibili; potenza nominale: 4,86 kW; conformità: non presente

E- AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3 DI CUI AL PUNTO E)).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: legno a vista; condizioni: buone;
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: buone.
<i>Scale interne:</i>	Tipologia: scale interne di accesso ai vari piani, struttura: cemento armato; materiale rivestimento gradini: beola grigia; condizioni: buone; ringhiera: in ferro; condizioni: buone.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in ceramica, parapetti in ferro; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Finestre - tipologia: a vasistas; materiale: PVC con vetro doppio; condizioni: buone. Basculante – materiale: alluminio; condizioni: discrete – La basculante era automatizzata ma ora non funziona più.
<i>Infissi interni:</i>	Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: tegole di cemento; condizioni: buone.

Pareti esterne: Materiale: muratura; rivestimento: intonaco; condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: pietra nei camminamenti pedonali e autobloccante nella rampa carraia; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: Materiale: ceramica; condizioni: buone.

Plafoni: Soffitti - materiale: intonaco; condizioni: buone.

Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna: Non presente nell'unità immobiliare.

Gas: Non presente nell'unità immobiliare.

Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: è presente l'agibilità del 2001.

Idrico: Non presente nell'unità immobiliare.

Termico: Non presente nell'unità immobiliare.

Condizionamento: Non presente nell'unità immobiliare.

Ascensore: Non presente nell'unità immobiliare.

Fotovoltaico: Non presente nell'unità immobiliare.

Plug in: Con la pratica del bonus 110% è stata posata anche la colonnina Plug In di ricarica delle auto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

a. Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano (Fascia/zona: Semicentrale/semicentrale con nord est abitato, nord lago, codice zona C1, Microzona catastale: 1);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano (Fascia/zona: Fascia/zona: Extraurbana/Agricola. codice zona R1, Microzona catastale: 1);
- indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
- valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

b. Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

c. Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
D) Abitazione in villino al piano terra e sottotetto - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 2.	258,50	€/mq 1.210,00	€ 312.785,00
E) Autorimessa al piano seminterrato – foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 3.	34,50	A CORPO	€ 20.700,00
TOTALE LOTTO 2			€ 317.975,00

- Valore di mercato complessivo intero: € 333.485,00
 - Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: € 333.485,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 2	Immobili TOTALI	374,145 mq	€ 333.485,00	€ 333.485,00
TOTALE				€ 333.485,00

d. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale
incidenza negativa della modalità di vendita coattiva € 66.697,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA € 66.697,00

Costi di ripristino della situazione concessa: € 0,00
 Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali: € 6.355,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 4.000,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE € 10.355,00

e. Prezzo base d'asta del Lotto 2:

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato 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 della procedura: € 333.485,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 266.788,00

Valore di mercato 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: € 323.130,00

Procedimenti esecutivi Immobiliari riuniti R.G.Es. n. 164/2022, 177/2022 e 58/2023
INTRUM ITALY S.P.A. contro [REDACTED]
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]
FINO 1 SECURITISATION SRL contro [REDACTED]

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

€ 256.433,00

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Iaquina Francesca
Perito: Ing. Mazzeri Caterina