

FASOLA RICCARDO

Viale Vittorio Veneto, 5
28021 - BORGOMANERO (NO)
Partita IVA: 01334940036
Codice fiscale: FSLRCR61P27B019G
Telefono: 032282333
e-mail: riccardo.fasola.amministratore@gmail.com

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Novara

procedura n. 139/2024

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	2
3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	3
3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	8
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	9
4. ALLEGATI	10

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data , il sottoscritto **Geometra RICCARDO FASOLA**, con studio in Borgomanero (NO), Viale Vittorio Veneto n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2092, assicurato con la compagnia AIG EUROPE S.A., polizza n. IFL0004942.083541, con scadenza in data 31/03/2026, a seguito di nomina accettata in data 24 giugno 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Gozzano (NO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Alloggio di tipo popolare sito in Comune di Gozzano (NO), via Giuseppe Garibaldi n. 21, piano 1, censito al foglio 12, particella 409 sub. 5, cat. A/4, rendita € 238,60.

Quote di proprietà: 1/1.

Descrizione dell'immobile e confini: alloggio di tipo popolare posto al piano primo (secondo piano fuori terra). Sulla strada pubblica denominata via Garibaldi, al civico n. 21, si apre il cancello pedonale e carraio di accesso allo stabile.

L'edificio, sito nel nucleo di antico impianto del Comune di Gozzano, è un vetusto fabbricato in cui gli interventi susseguitisi nel tempo hanno fatto perdere i caratteri architettonici originali, distribuito su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Si accede all'unità immobiliare in oggetto del procedimento esecutivo tramite una scala esterna in muratura che dalla corte adduce al ballatoio.

L'alloggio consta di soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone.

L'appartamento è censito a Catasto Terreni a parte del foglio 12 particella 409 ente urbano di are 1,20 e a Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 409 sub.5 via Garibaldi n.21, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie Catastale mq 135, Rendita € 238,60.

Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp. 698, 380; a est strada pubblica; a sud mapp. 412; a ovest mapp. 408.

Stato di conservazione e manutenzione: discreto

Impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas.

Finiture: Strutture verticali: struttura in muratura portante di mattoni/sassi intonacata, tavolati interni in mattoni forati; condizioni: buone.

Solai: materiale: latero cemento, condizioni: discreto

Scala: muratura, finitura: cls e ringhiera in ferro.

Copertura: tipologia: tetto a falde, materiale: legno, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a battente con persiane, materiale: legno, condizioni: discrete

Infissi interni: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio: condizioni: discrete.

Pavim. Interna: piastrelle di ceramica.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 130,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 3,50 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.418,00

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** e dai suoi famigliari in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 4+4 stipulato il 27 aprile 2017, con durata dal 1° maggio 2017 al 30 aprile 2029, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 4.200,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Novara in data 9 maggio 2017 con codice identificativo TSK17T001237000MD.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 10 febbraio 2004, repertorio 168258, raccolta 19187 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12 febbraio 2004 al n. gen.2755 part.819 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna codice fiscale 12931320159, contro ***** codice fiscale ***** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 182.000,00.

Importo capitale: € 91.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 10 febbraio 2004, repertorio 168258, raccolta 19187 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 8 febbraio 2024 al n. gen.1911 part.249 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna codice fiscale 12931320159, contro ***** codice fiscale ***** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 182.000,00.

Importo capitale: € 91.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 12- 02-2004 AI NN. 2755/819. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973.

Pignoramento a firma di Tribunale di NOVARA in data 18 luglio 2024, repertorio 2567, raccolta 2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 10 settembre 2024 al n. gen.13310 part.10159 a favore di OLYMPIA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 05256490268, contro ***** codice fiscale ***** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

RESIDENZA - AN nuclei di antico impianto - residenza e attività compatibili - art. 24

1. Definizione

L'area normativa comprende i nuclei antichi dell'insediamento: Gozzano, Auzate, Bugnate, Buccione e Baraggia tutti ricompresi nel perimetro di cui all'art.24 della L.U.R.. individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'area normativa è classificata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L 457/78.

Sono inoltre individuati, quali manufatti con valore storico-documentario ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti gli elementi testimoniali interni ed esterni ai nuclei di antica formazione elencati nel Repertorio dei Beni Storico-testimoniali e graficamente

riportati nelle Tav. A.6.1. eA.6.2 redatto ai fini dell'adeguamento del PRGC al piano Territoriale Provinciale.

2. Obiettivi

Obiettivi del piano sono:

La tutela e valorizzazione dell'impianto storico complessivo, la qualificazione dell'ambiente urbano e dello spazio pubblico per il valore storico- testimoniale;

Il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi che valorizzino lo spazio scoperto;

La qualificazione delle funzioni, con residenza, piccole attività urbane e servizi;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per l'area normativa è Tutela e Valorizzazione.

4. Documenti del piano

Il piano indica gli effetti planimetrici delle proprie direttive e prescrizioni per l'area normativa in due diverse serie cartografiche:

- le destinazioni d'uso, nella tavola Planimetria delle regole per il territorio comunale;

- le modificazioni dell'assetto fisico; nella tavola Area normativa dei Nuclei di antico impianto Modificazioni fisiche.

5. Destinazioni d'uso

Gli assi urbani sono definiti:

a Gozzano via Dante Piazza Matteotti, via Regina Villa, Piazza S. Giuliano e la connessione via Primo Maggio Piazza S. Giulio;

ad Auzate Piazza Ferrini Largo della Chiesa;

a Bugnate via Dottor Unico.

L'area normativa è destinata, secondo le specifiche planimetriche:

Residenza;

le Attività commerciali di vicinato sono insediabili al piano terreno e al primo piano;

le Attività urbane sono ammesse lungo gli assi urbani al piano terra e primo;

A Buccione sono insediabili pubblici esercizi (bar, ristoranti).

Gli esercizi commerciali con Superficie di Vendita fino a 300 mq e con SUL inferiore a 600 mq icoerenza con i criteri commerciali indicati nelle D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n.50-10831 del 24.03.2006 sono insediabili nell'Addensamento Storico A.1 individuato all'interno del nucleo storico di Gozzano. Il rispetto dei seguenti vincoli di compatibilità dello sviluppo della rete distributiva, è inderogabile in caso di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento d'esercizi commerciali, di modifica o aggiunti di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo relativo ad insediamenti commerciali:

6. Regole generali sullo spazio urbano di interesse storico

Tende e insegne

Sono ammesse insegne solo entro la sagoma delle vetrine;

Edifici di supporto Manufatti per il ricovero di autovetture

Per il decoro urbano è vietata la realizzazione ed il montaggio di box, baracche, tettoie.

Come intervento autonomo di riqualificazione è ammessa la demolizione di tali manufatti e, se regolarmente assentiti, ricostruzione, a parità di superficie coperta, quali ricoveri per autovetture, con materiali e caratteristiche idonee al decoro dell'insediamento. I manufatti ricostruiti debbono essere accatastati come posti auto pertinenziali.

Contestualmente agli interventi di recupero edilizio (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) per gli edifici principali è ammessa, dopo la demolizione integrale di box, baracche e tettoie, la realizzazione di ricoveri per autovetture in misura di un posto auto per unità immobiliare. Tali manufatti debbono essere accatastati come posti auto pertinenziali.

I ricoveri per autovetture sono ricostruiti o realizzati in aderenza ai confini del lotto. Sono ammessi addossati ai muri perimetrali esistenti, anche a confine con lo spazio pubblico, senza sporgere dall'altezza dei muri.

Tali manufatti debbono avere altezza massima esterna 2,5 m., possono essere seminterrati.

Materiali: intonaco;

I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali [ora art. 41sexies L 1150/42, modificato art. 2 L 122/89: 1mq ogni 10mc].

Regola generale per le pavimentazioni degli spazi scoperti

Nelle aree scoperte pavimentabili sono ammessi i materiali: acciottolato, lastre lapidee, masselli autobloccanti; è vietato l'uso dell'asfalto fuori dalle aree stradali pubbliche; è vietato l'uso del cemento.

Deve essere mantenuta una superficie permeabile del lotto pari ad almeno il 10%.

7. Interventi sugli spazi scoperti

La tavola Nuclei di antico impianto Modificazioni fisiche in scala 1:1.000, individua le categorie degli spazi scoperti, da cui derivano gli interventi ammessi:

Tracciato dell'antica roggia centrale a Gozzano

Spazio da liberare da manufatti e da attrezzare con un percorso al fine di garantire l'accesso, il controllo e l'intervento sulla sottostante condotta di smaltimento acque.

Manufatti e muri inseriti in questa classificazione possono essere riedificati con un arretramento minimo di 1,5 m dall'asse previa cessione o asservimento dell'uso pubblico sull'area.

Spazi pubblici rappresentativi

Spazi pubblici rappresentativi dello spazio del nucleo antico, da qualificare con interventi unitari coordinati di adeguamento delle configurazioni e dei materiali.

Ambiti di limitazione del traffico e della sosta automobilistica; da privilegiare nella realizzazione di spazi pedonali ed attività temporanee (manifestazioni commerciali, culturali, ecc.).

Cimiteri

I due cimiteri di Auzate e Bugnate, prossimi alle Chiese dei nuclei antichi.

Le modificazioni fisiche ed i materiali sono legati al particolare ruolo.

Spazi aperti attrezzati per l'uso pubblico

Si tratta prevalentemente di spazi recentemente progettati ed attrezzati, spesso per il parcheggio, con modalità poco attente ai valori dello spazio storico.

Gozzano

Ambito via Don Guanella- via Allesina: è possibile realizzare impianti sportivi all'aperto;

Piazza San Giulio: spazio da qualificare per la sosta temporanea di autovetture;

Piazza Cesare Battisti: spazio da qualificare con verde attrezzato e parcheggi;

Auzate e Bugnate

Spazi di ingresso ad Auzate da qualificare per parcheggio temporaneo e verde attrezzato;

Parcheggio di Bugnate

Per le sistemazioni si devono utilizzare sistemazioni a prato, pavimentazioni, terra battuta o ghiaietto; è vietato l'uso dell'asfalto e del cemento.

Buccione

Le aree dell'approdo sono da sistemare e pavimentare in coerenza con lo spazio rappresentativo intorno alla Chiesa e con il percorso lungolago.

Giardini storici

Il piano indica le Aree di verde urbano con presenza di essenze pregiate e spesso frutto di un preciso disegno da tutelare e valorizzare. Gli interventi debbono prestare particolare attenzione alla valorizzazione della configurazione storica dello spazio dei giardini.

E' vietata la realizzazione di manufatti, edifici di supporto, tettoie e recinzioni.

Corti e cortili

Spazi privati di supporto degli edifici, da qualificare.

E' vietata la demolizione, o la sostituzione con materiali diversi, per le pavimentazioni in lastricato o acciottolato.

Gli spazi possono essere pavimentati e non possono essere suddivisi con alcun tipo di recinzione.

Particolare attenzione va tenuta nel caso di rimodellazioni del suolo: sono vietati muri di contenimento.

Gli interventi debbono prestare particolare attenzione alla valorizzazione della configurazione storica dello spazio dei cortili e del verde.

In questi spazi è possibile procedere alla ricostruzione o realizzazione di ricoveri per autovetture.

Orti e giardini

Aree a verde da tutelare e valorizzare.

Aree da mantenere permeabili per orti, giardini, prati; non possono essere suddivisi con recinzioni, ma solo con siepi.

In coerenza con l'uso principale, il 10% di ogni lotto può essere impermeabilizzato ed utilizzato per il ricovero di autovetture; per tale quota sono ammessi manufatti per il ricovero di autovetture, secondo le regole descritte al precedente punto 6.

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento.

E' ammessa la realizzazione di piscine nel massimo rispetto della vegetazione esistente e per non più del 10% della superficie scoperta totale a disposizione.

Verde agricolo

Aree verdi ed orti che, per dimensione e localizzazione debbono essere tutelati.

E' ammessa la realizzazione di muri di recinzione pieni solo verso spazio pubblico.

E' vietata la realizzazione di manufatti, edifici di supporto e tettoie.

Le recinzioni sono realizzate con rete sostenuta da paletti in legno o siepi.

Aree boscate

Nelle aree boscate è vietata la realizzazione di manufatti.

Le regole generali per le coltivazioni arboree sono descritte nell'articolo Norme generali per le aree boscate.

Parcheggi privati non pertinenziali

Aree private per parcheggi privati non pertinenziali.

E' possibile realizzare posti auto scoperti alberati o manufatti per il ricovero di autovetture, secondo le regole descritte al precedente punto 6. Il Rapporto di copertura massimo è del 50%.

Spazi per la mobilità

Aree confermate per la mobilità; si tratta delle uniche aree dove è ammesso l'uso dell'asfalto.

Piloni, Portali e singoli elementi da tutelare

Il piano indica i principali portali ed elementi da tutelare. Sia nei nuclei di antico impianto che nell'intero territorio così come indicati nel repertorio redatto per l'adeguamento al PTP.

Non è ammessa la modifica dei materiali e degli apparati decorativi dei portali.

Tali manufatti, importante testimonianza storica, sono subordinati ad interventi di risanamento conservativo.

Muri di recinzione da tutelare

Il piano indica i principali muri nei nuclei antichi.

I muri di recinzione verso lo spazio pubblico sono tutelati per l'importanza nella configurazione dello spazio pubblico urbano.

I vecchi muri di recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero o altri simili, solo quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto o gli interventi per ricavare nuovi passi carrai.

I muri possono essere con pietra o mattoni a vista o intonacati.

Sono ammesse nuove recinzioni a parete piena (pietra o intonaco) alti almeno due metri.

8. Interventi sugli edifici esistenti

Il piano classifica gli edifici secondo il valore testimoniale e la permanenza dell'impianto originario. Gli interventi ammessi sono attribuiti per categorie e parti di edifici, definite per classi di Modificazione edilizia.

La tavola Nuclei di antico impianto Modificazioni fisiche in scala 1:1.000, specifica la Modificazione edilizia ammessa per ogni edificio esistente.

I contenuti delle Modificazioni edilizie sono riportati in un apposito titolo delle norme.

I manufatti minori, regolarmente assentiti, senza specifica attribuzione di Modificazione edilizia nella apposita tavola si intendono classificati nella Modificazione edilizia 7.

9. Interventi edificatori di ricomposizione dello spazio urbano

Il piano individua gli spazi oggetto di recenti crolli e demolizioni per cui sono necessari interventi edificatori di ricomposizione della continuità della cortina.

Ambito pubblico Piazza Cesare Battisti

Regole edilizie: edificazione sul filo edilizio di connessione degli edifici contermini, obbligo di edificazione addossata su entrambi i lati; altezza compresa tra i due edifici contermini.

Destinazione d'uso: Residenza pubblica, Servizi (attrezzature di interesse comune), Attività urbane

al piano terreno.

Prescrizioni specifiche: il piano terra dovrà permettere l'accesso ai parcheggi e verde pubblici interni.

10. Prescrizioni particolari per l'ambito Opera Don Guanella

L'ambito, individuato nella tavola delle Modificazioni edilizie, è subordinato a piano particolareggiato di iniziativa pubblica per ristrutturazione urbanistica.

La quantità edificabile dell'intervento è definita dalla riedificazione della SUL esistente, sino ad un massimo di 7.600 mq di SUL.

La destinazione d'uso principale è la residenza con servizi compatibili, sono ammesse altre destinazioni per un massimo del 30% del totale della SUL, il massimo delle attività commerciali è del 15% del totale della SUL.

Dovranno essere individuati all'interno del piano particolareggiato di iniziativa pubblica almeno le aree a parcheggio per la residenza, per le attività di servizio ad esse compatibili e per le attività commerciali ammesse, nei limiti stabiliti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., nonché il loro rapporto con la via pubblica.

11. Procedura abilitativa - Interventi ed aree per servizi

Gli interventi sono assentiti mediante titolo abilitativo singolo.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro tre metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

L'Amministrazione intende acquisire in proprietà le aree destinate a servizi dal PRG, indicate nella Planimetria delle regole; tra le aree a servizi sono da considerare di acquisizione prioritaria gli ambiti destinati a parcheggio adiacenti i nuclei antichi.

Gli interventi di variazione d'uso comportanti un incremento del fabbisogno di aree per servizi e tutti gli interventi per la destinazione commerciale sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree per servizi nella misura minima stabilita dall'art. 4 - Destinazioni d'uso.

Su giudizio dell'Amministrazione comunale è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione o asservimento di aree per servizi.

Cessioni gratuite di aree per servizi, anche anticipate rispetto al titolo abilitativo all'intervento, possono essere conteggiate quale anticipazione delle aree dovute.

Su edifici classificati con la Modificazione edilizia 7, che ammette interventi di ristrutturazione edilizia B su tutte le componenti dell'edificio, è possibile, mediante piano attuativo d'insieme, promuovere un intervento complessivo di riplasmazione dei volumi, con quantità pari alla SUL esistente.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-pratica edilizia in sanatoria: € 3.000,00

-sanzione: € 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Riferito a: l'accesso agli atti n. FSLRCR61P27B019G-25062025-1655 del 25/06/2025 depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gozzano non ha consentito di reperire titoli autorizzativi inerenti l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo. Le opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo sono qui descritte con riferimento allo stato dei luoghi rappresentato nella scheda planimetrica catastale depositata il 24/02/1984 a firma del geom. Giulio Mora. Il vano identificato con il n.1 è attualmente adibito a cucina; il vano identificato con il n.2 è adibito a soggiorno ed è stata demolita la tramezza costituendo un unico locale; nel vano identificato con il n.3, con altezza interna di m.2,60 anziché i dichiarati m.2,70, è stato ricavato un disimpegno mediante la realizzazione di una tramezza; il vano n.3 ha rapporto aeroilluminante inadeguato e l'altezza insufficiente e pertanto non consente la presenza continuativa di persone; nella muratura perimetrale del disimpegno vi è una nicchia non rappresentata nella scheda planimetrica; nel vano identificato con il n.4, adibito a camera, è stata tamponata la metà della porta finestra che si affaccia sulla strada pubblica; la porta che dalla scala accede all'antibagno è stata trasformata in finestra.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Docfa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Riferito a: le opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo sono qui descritte con riferimento allo stato dei luoghi rappresentato nella scheda planimetrica catastale depositata il 24/02/1984 a firma del geom. Giulio Mora. Il vano identificato con il n.1 è attualmente adibito a cucina; il vano identificato con il n.2 è adibito a soggiorno ed è stata demolita la tramezza costituendo un unico locale; nel vano identificato con il n.3, con altezza interna di m.2,60 anziché i dichiarati m.2,70, è stato ricavato un disimpegno mediante la realizzazione di una tramezza; il vano n.3 ha rapporto aeroilluminante inadeguato e l'altezza insufficiente e pertanto non consente la presenza continuativa di persone; nella muratura perimetrale del disimpegno vi è una nicchia non rappresentata nella scheda planimetrica; nel vano identificato con il n.4, adibito a camera, è stata tamponata la metà della porta finestra che si affaccia sulla strada pubblica; la porta che dalla scala accede all'antibagno è stata trasformata in finestra.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente: in considerazione della necessità di intervento di manutenzione che potrebbe comportare la modifica dell'assetto distributivo dell'alloggio valorizzando lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno imputare all'aggiudicatario la sanatoria edilizia e l'aggiornamento della situazione catastale

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 10 febbraio 2004, repertorio 168257, raccolta 19186 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 12 febbraio 2004 al n. gen. 2754 part.1578. l'unità immobiliare è stata ceduta per la

quota di 1/1 di piena proprietà dalla signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** al signor ***** nato in ***** i ***** codice fiscale *****

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: GOZZANO (NO)
Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n. 21
Dati catastali: Fg. 12, num. 409, sub. 5

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
abitabile	130,00	100%	130,00
balcone	14,00	25%	3,50
Superficie commerciale totale, m²			133,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 30.063,60
Valore stimato: € 93.450,00 = € 700,00 x m² 133,50

VALORE STIMATO €93.450,00 (euro novantatremilaquattrocentocinquanta/00)
--

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sono state prese in esame le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche locazionali in seno al segmento di mercato: ubicazione dell'immobile nel contesto urbano-territoriale (ubicazione e collegamento al centro; efficienza di servizi collettivi quali energia elettrica, gas, salubrità o meno; tipo di ceto di popolazione che abita la zona; vicinanza a negozi, mercati ed uffici);
- caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: livello, piano, esposizione;
- caratteristiche tipologiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile: estetica, rifiniture, impianti, stato di manutenzione e conservazione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali;
- caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso: libero-affittato-servitù;
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo: sistema impositivo agevolazioni, ecc.;
- l'andamento della domanda e dell'offerta per i beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa, la loro disponibilità e tutti i parametri comparativi.

Il bene pignorato è in buono stato di manutenzione.

Considerato il fabbricato, vista la zona in cui ricade, in Gozzano, dotata di servizi, sono state considerate le quotazioni riportate dal Bollettino Immobiliare Novarese edizione 2025, per cui agli appartamenti non recenti viene assegnato un valore compreso tra €/mq 450,00 ed €/mq 800,00.

Sono state altresì considerate le quotazioni riportate dal bollettino "Agenzia del Territorio"-OMI", semestre 2°-2024, per la città di Gozzano per cui alle abitazioni di tipo economico viene assegnato un valore compreso tra €/mq 530 ed €/mq 790,00 e le quotazioni riportate dal bollettino Borsinoimmobiliare.it per cui alle abitazioni in stabili di fascia media viene assegnato un valore compreso tra €/mq 674 ed €/mq 1123,00.

Sono inoltre state assunte informazioni presso il Catasto di Novara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Gozzano, agenzie immobiliari.

Il sottoscritto esperto, sulla base delle quotazioni assunte come riferimento e soprariportate, ritiene congruo assegnare un valore unitario dell'appartamento di €/mq 700,00.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.032,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 88.418,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.683,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 70.734,40

4. ALLEGATI