
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Proc. Es. n° 50/2023 + 57/2025 (procedimenti riuniti)

Giudice Dr.ssa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: [REDACTED]
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. [REDACTED]
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
[REDACTED]

con studio in [REDACTED] *Via* [REDACTED]
telefono [REDACTED]

email: [REDACTED]

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Beni in Gozzano (NO) - Via Tommaso Cagnola n° 7
Lotto Unico
ABITAZIONE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE ED AREA URBANA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



Fg. 17, Part. 1131, Sub. 1 Ente Comune

Fg. 17, Part. 1131, Sub. 2

Fg. 17, Part. 1131, Sub. 3

**Abitazione Piano Seminterrato, Piano Terra,
Piano Primo, Piano Secondo**

Fg. 17, Part 1131 Ente Urbano

Fg. 17, Part 1846 Area urbana

Vista esterna dell'immobile

ABITAZIONE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE (Quota di 1/1) in comune di Gozzano, Via Tommaso Cagnola n° 7.

L'accesso all'immobile avviene da Via Tommaso Cagnola percorrendo l'area urbana.

L'Abitazione insiste su di un terreno di pertinenza di mq. 1.890 oltre all'Area Urbana di mq. 630.

L'immobile si sviluppa su 4 piani così composti:

Piano Seminterrato composto da Autorimessa, Cantina, Intercapedine, Lavanderia, Centrale Termica e scala di collegamento al piano Terra per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 33,50 relativamente all'autorimessa** e per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 128,20 i restanti locali**, altezza m.2,50;

Piano Terra composto da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, Disimpegno, 3 Camere, Ripostiglio, 2 Bagni, Scala di collegamento al Piano Seminterrato ed al Piano Primo, Portico e Balconi, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 183,40**, altezza variabile da m. 2,70 a m. 4,20;

Piano Primo composto da Camera, Bagno, Scala di collegamento al Piano Terra ed al Piano Secondo, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 34,78**, altezza variabile da m. 2,50 a m. 2,85;

Piano Secondo composto da Terrazzo e Scala di collegamento al Piano Primo, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 11,08**;

Identificati al catasto fabbricati: intestati a:

Giudice Dr.ssa

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 17, Particella 1131, Subalterno 1 (bene comune non censibile);

Foglio 17, Particella 1131, Subalterno 2, categoria C/6, classe 2, Consistenza 30 mq., Via Tommaso Cagnola n° 7, piano S1, rendita €. 88,31.

Foglio 17, Particella 1131, Subalterno 3, categoria A/7, classe 2, Consistenza 9,5 vani, Via Tommaso Cagnola n° 7, piano T-1-2-S1, rendita €. 1.079,39.

Identificato inoltre a catasto terreni: Foglio 17, Particella 1131, Ente Urbano, Superficie mq. 1890.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA URBANA (Quota di 1/1) di Area urbana pari a mq. 630.

Si tratta della strada di accesso all'abitazione che la collega alla Via Tommaso Cagnola.

Identificati al catasto fabbricati: intestati a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 17, Particella 1846, categoria F/1, Consistenza mq. 630, Via Tommaso Cagnola n° 7, piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini dell'abitazione in riferimento alla mappa terreni: a Nord Foglio 17 Particella 1830 a Sud Comune di Borgomanero, a Est Foglio 17 Particella 1485, ad Ovest Foglio 17 Particella 467.

Confini dell'area urbana in riferimento alla mappa terreni: a Nord Foglio 17 Particella 1845 (Via Tommaso Cagnola) a Sud Foglio 17 Particella 1131, a Est Foglio 17 Particella 1129, ad Ovest Foglio 17 Particella 467.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti e si dichiara che vengono allegate le planimetrie catastali per gli immobili di cui al Fg. 17 Particella 1131 sub. 2 - 3 e l'estratto di mappa Fg. 17 Particelle 1131 - 1846.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda (dati catastali, indirizzo, numero civico e confini)

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per la quota di [REDACTED]

[REDACTED]

Si procederà pertanto alla stima dell'intera proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un'abitazione residenziale unifamiliare con terreno di pertinenza

L'immobile si sviluppa su 4 piani così composti:

Piano Seminterrato composto da Autorimessa, Cantina, Intercapedine, Lavanderia, Centrale Termica e scala di collegamento al piano Terra;

Piano Terra composto da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, Disimpegno, 3 Camere, Ripostiglio, 2 Bagni, Scala di collegamento al Piano Seminterrato ed al Piano Primo, Portico e Balconi;

Piano Primo composto da Camera, Bagno, Scala di collegamento al Piano Terra ed al Piano Secondo;

Piano Secondo composto da Terrazzo e Scala di collegamento al Piano Primo.

Vi è inoltre un'area urbana che collega l'abitazione alla Via Tommaso Cagnola.

L'immobile si trova in buone condizioni.

Caratteristiche zona: semiperiferica, produttiva a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree produttive.

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autostrada.

Servizi offerti della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED].

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto in modo regolare alla presenza del Sig. [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto [REDACTED]

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 1

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 2

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 3

Riportato in NCT a Foglio 17 Particella 1131

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Giudice Dr.ssa [REDACTED]



4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di Pignoramento immobili



di piena proprietà sui seguenti

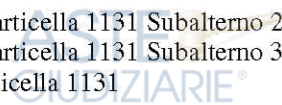
immobili siti nel Comune di Gozzano (NO)

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 1

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 2

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 3

Riportato in NCT a Folgio 17 Particella 1131



Verbale di Pignoramento immobili



di piena proprietà sui seguenti

immobili siti nel comune di Gozzano (NO)

Riportato in NCEU a Foglio 17 Particella 1846



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

ABITAZIONE NON CONFORME

Rispetto alle pratiche edilizie sono state rilevate alcune difformità riguardanti la disposizione interna al piano seminterrato, terra e primo, una diversa altezza interna del piano seminterrato, una differente dimensione e posizione dei due serramenti della zona Soggiorno/Pranzo a piano terra e manca la parete di separazione tra autorimessa e cantina al piano seminterrato, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie in allegato (Allegato 16);

Occorre presentare una S.C.I.A. in sanatoria per correggere le difformità rilevate.

Il costo di tale pratica è quantificabile in Euro 3.000,00



Giudice Dr.ssa



4.3.2. Conformità catastale:

ABITAZIONE NON CONFORME

In riferimento alle difformità edilizie sopra elencate, una volta presentata la S.C.I.A. in sanatoria per la loro regolarizzazione occorrerà procedere all'aggiornamento delle due planimetrie catastali.

Il costo di tale pratica è quantificabile in Euro 1.000,00

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici alla data odierna gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere così censiti:

Comune di Gozzano (NO) l'immobile riportato nel catasto di Novara
Ente Urbano di are 18 Ca 90 riportato nel NCT al Foglio 17 Particella 1131

Attuale Proprietario:

L'immobile Foglio 17 Particella 1131 risulta variato in base alla nota di tipo mappale del 27/07/1998 in atti dal 27/07/1998 (n. 2185.1/1998)-
annotazione immobiliare:sr

Comune di Gozzano (NO) l'immobile riportato nel catasto di Novara:
Ente comune alla Frazione Baraggia riportato nel NCEU al Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 1.

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 1 risulta variato in base alla nota di costituzione del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. h07075.2/1998).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 1 risulta variato in base alla nota di variazione toponomastica del 20/03/2003 in atti dal 20/03/2003 (n.017133/2003).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 1 risulta variato in base alla nota di variazione toponomastica del 07/04/2016 in atti dal 07/04/2016 (n.007729/2016).

Attuale proprietario:

trattasi di bene comune non censibile senza quote né diritti espressi catastalmente.

Comune di Gozzano (NO) l'immobile riportato nel catasto di Novara:
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Tommaso Cagnola di mq. 30 riportato nel NCEU al Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 2, rendita €. 88,31.

Attuali proprietari:

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 2 risulta variato in base alla nota di costituzione del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. h07075.1/1998).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 2 risulta variato in base alla nota di variazione toponomastica del 20/03/2003 in atti dal 20/03/2003 (n.017134/2003).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 2 risulta variato in base alla nota di variazione toponomastica del 07/04/2016 in atti dal 07/04/2016 (n.007730/2016).

Giudice Dr.ssa

[REDACTED]

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 2 risulta variato in C/6 - autorimessa o rimessa, rendita di €. 88,31 in base alla nota di variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. no0176267 in atti dal 09/07/2009 variazione di classamento (n.28452.1/2009) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 2 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Comune di Gozzano (NO) l'immobile riportato nel catasto di Novara:

Abitazioni in villini di categoria A/7 alla Via Tommaso Cagnola di vani 9,5 riportato nel NCEU al Foglio 17 Particella 1131 Subalterno 3, rendita €. 1.079,39.

Attuali proprietari:

[REDACTED]

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 3 risulta variato in base alla nota di costituzione del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. h07075.1/1998).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 3 risulta variato in base alla nota di variazione toponomastica del 20/03/2003 in atti dal 20/03/2003 (n.017135/2003).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 3 risulta variato in base alla nota di variazione toponomastica del 07/04/2016 in atti dal 07/04/2016 (n.007731/2016).

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 3 risulta variato in A/7 - appartamento in villino, rendita di €. 1.079,39 in base alla nota di variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. no0176268 in atti dal 09/07/2009 variazione di classamento (n.28453.1/2009) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

L'immobile Foglio 17 particella 1131 sub 3 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Si precisa quanto segue:

Gli immobili riportati al NCEU Foglio 17 Particella 1131 Subalterni 1 - 2 - 3, di cui alla procedura, risultano costruiti sull'ente urbano riportato al NCT Foglio 17 Particella 1131, anch'esso immobile di cui alla procedura, in base alla nota di costituzione del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 (n. H07075.1/1998).

L'ente urbano riportato al NCT Foglio 17 Particella 1131, risulta generato dalla soppressione della Particella 1130, a sua volta ex. particella 472 alla quale sono stati uniti gli immobili riportati al NCT Foglio 17 Particelle 469, 470, 471, 473, 474, 475 e 476.

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 1846 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 17 Particella 1846 (già Particella 472) in base alla nota di costituzione del 05/06/2014 in atti dal 05/06/2014 (n.000526/2014).

Giudice Dr.ssa [REDACTED]



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



6.2 Precedenti proprietari:



Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredità** del



7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione n° 9948 del 23 Settembre 1996 per Nuova Costruzione Residenziale ad uso Abitazione;
Concessione di Costruzione n° 10358 del 9 Settembre 1999 per Variante in Corso D'opera alla Concessione Edilizia n° 9948 del 23/09/1966;
Abitabilità rilasciata in data 03/12/1999.



Giudice Dr.ssa





Beni in Gozzano (NO) - Via Tommaso Cagnola n° 7

Lotto Unico

ABITAZIONE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE ED AREA URBANA

ABITAZIONE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE (Quota di 1/1) in comune di Gozzano, Via Tommaso Cagnola n° 7.

L'accesso all'immobile avviene da Via Tommaso Cagnola percorrendo l'area urbana.

L'Abitazione insiste su di un terreno di pertinenza di mq. 1.890 oltre all'Area Urbana di mq. 630.

L'immobile si sviluppa su 4 piani così composti:

Piano Seminterrato composto da Autorimessa, Cantina, Intercapedine, Lavanderia, Centrale Termica e scala di collegamento al piano Terra per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 33,50 relativamente all'autorimessa** e per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 128,20 i restanti locali**, altezza m.2,50;

Piano Terra composto da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, Disimpegno, 3 Camere, Ripostiglio, 2 Bagni, Scala di collegamento al Piano Seminterrato ed al Piano Primo, Portico e Balconi, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 183,40**, altezza variabile da m. 2,70 a m. 4,20;

Piano Primo composto da Camera, Bagno, Scala di collegamento al Piano Terra ed al Piano Secondo, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 34,78**, altezza variabile da m. 2,50 a m. 2,85;

Piano Secondo composto da Terrazzo e Scala di collegamento al Piano Primo, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 11,08**;

Identificati al catasto fabbricati: intestati a:



Foglio 17, Particella 1131, Subalterno 1 (bene comune non censibile);

Foglio 17, Particella 1131, Subalterno 2, categoria C/6, classe 2, Consistenza 30 mq., Via Tommaso Cagnola n° 7, piano S1, rendita €. 88,31.

Foglio 17, Particella 1131, Subalterno 3, categoria A/7, classe 2, Consistenza 9,5 vani, Via Tommaso Cagnola n° 7, piano T-1-2-S1, rendita €. 1.079,39.

Identificato inoltre a catasto terreni: Foglio 17, Particella 1131, Ente Urbano, Superficie mq. 1890.



Giudice Dr.ssa





AREA URBANA (Quota di 1/1) di Area urbana pari a mq. 630.

Si tratta della strada di accesso all'abitazione che la collega alla Via Tommaso Cagnola.

Identificati al catasto fabbricati: intestati a:



Foglio 17, Particella 1846, categoria F/1, Consistenza mq. 630, Via Tommaso Cagnola n° 7, piano T.



Confini dell'abitazione in riferimento alla mappa terreni: a Nord Foglio 17 Particella 1830 a Sud Comune di Borgomanero, a Est Foglio 17 Particella 1485, ad Ovest Foglio 17 Particella 467.

Confini dell'area urbana in riferimento alla mappa terreni: a Nord Foglio 17 Particella 1845 (Via Tommaso Cagnola) a Sud Foglio 17 Particella 1131, a Est Foglio 17 Particella 1129, ad Ovest Foglio 17 Particella 467.



Destinazione urbanistica:

I Mappali nn 1846 – 1131 del Foglio n° 17 si trovano in “AN Attività Produttive Consolidate” ai sensi dell’art. 30 delle N.T.A.



Giudice Dr.ssa



Caratteristiche descrittive:
Piano Seminterrato

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	28,60	1,24	35,46	Nord - Ovest	Buone
Totali	28,60		35,46		

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Centrale termica	6,50	1,275	8,29	Ovest	Buone
Lavanderia	13,00	1,275	16,57	Sud	Buone
Cantina	42,00	1,275	53,55	Est	Buone
Intercapedine	31,15	1,275	39,72	Est	Buone
Vano Scala	7,90	1,275	10,07	Sud	Buone
Totali	100,55		128,20		

Piano Terra

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Soggiorno/Pranzo	41,60	1,33	55,33	Nord - Sud - Est	Buone
Cucina	12,25	1,33	16,29	Sud - Est	Buone
Vano Scala	7,90	1,33	10,50	Sud	Buone
Disimpegno	6,50	1,33	8,64	Interno	Buone
Camera 1	13,65	1,33	18,15	Nord	Buone
Camera 2	13,35	1,33	17,75	Sud	Buone
Camera 3	15,55	1,33	20,68	Sud	Buone
Ripostiglio	2,28	1,33	3,02	Nord	Buone
Bagno 1	3,60	1,33	4,79	Nord	Buone
Bagno 2	6,20	1,33	8,25	Nord	Buone
Portico	41,20	0,33	13,60	Nord - Sud - est	Buone
Balconi	19,40	0,33	6,40	Nord - Sud	Buone
Totali	183,48		183,40		

Piano Primo

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Camera	10,55	1,21	12,76	Nord - Sud	Buone
Bagno	5,00	1,21	6,05	Nord - Sud	Buone
Vano Scala	13,20	1,21	15,97	Sud	Buone
Totali	28,75		34,78		

Piano Secondo

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Terrazzo	12,00	0,33	4,00	N - S - E - W	Buone
Vano Scala	3,15	2,25	7,08		
Totali	15,15		11,08		

Giudice Dr.ssa



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, struttura materiale: legno, manto in tegole canadesi condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, ascensore non presente, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale legno, protezione: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, non blindato, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: non verificabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non verificabile
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia a condensazione, alimentazione: metano, diffusione a pavimento radiante, condizioni: buone, conformità: non verificabile
<i>Climatizzazione:</i>	non presente
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	non presente, è presente la vasca biologica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene effettuata dopo aver analizzato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Gozzano ed il Borsino Immobiliare 2025; sono stati inoltre tenuti presenti i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto.

8.2. Fonti di informazione

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

Giudice Dr.ssa

ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. Valutazione corpi**ASTE
GIUDIZIARIE®

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	35,46		
	Piano Seminterrato	128,20		
	Piano Terra- Primo - Secondo	229,26		
	Terreno Ente Urbano	1.890		
	Area Urbana	630		
	TOTALE		€. 440.000,00	€. 440.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**ASTE
GIUDIZIARIE®

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 88.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 348.000,00

Borgomanero 15 Dicembre 2025

Il Perito

Arch. Luca Bertona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTA 1000 DINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERCELLI CUSO - OSSOLA
Arch. Bertona Luca
n° 1113

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2: Ispezione Ipotecaria;

ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Immobili di cui al Fg. 17 Particella 1131 e Fg. 17 Particella 1846;

ALLEGATO 4: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1131;

ALLEGATO 5: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1131 Sub. 1;

ALLEGATO 6: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1131 Sub. 2;

ALLEGATO 7: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1131 Sub. 3;

ALLEGATO 8: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1846;

ALLEGATO 9: Planimetria Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1131 Sub. 2;

ALLEGATO 10: Planimetria Catastale Storica Immobile Fg. 17 Particella 1131 Sub. 3;

ALLEGATO 11: Relazione Notarile immobili di cui al Fg. 17 Particella 1131;

ALLEGATO 12: Relazione Notarile immobili di cui al Fg. 17 Particella 1846;

ALLEGATO 13: Pratiche Edilizie;

ALLEGATO 14: Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO 15: Estratto P.R.G.C. e N.T.A.;

ALLEGATO 16: Planimetrie con evidenziate difformità riscontrate durante il sopralluogo;

ALLEGATO 17: Certificato di residenza ;

ALLEGATO 18: Documentazione Fotografica;



Giudice Dr.ssa 