TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[redacted]

contro

[redacted]

Proc. Es. n° 156/2024

Giudice Dr.ssa [redacted]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [redacted]

Beni in Gozzano (NO) - Corso XXV Aprile n° 73
Lotto Unico
APPARTAMENTO E CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.



Fg. 11, Mapp. 695, Sub. 2
Appartamento al Piano Terra
Cantina al Piano Interrato

Vista esterna del compendio immobiliare in cui si trovano gli immobili

APPARTAMENTO (Quota di 1/1) in comune di Gozzano (NO), Corso XXV Aprile n° 73 facente parte di un fabbricato a carattere condominiale denominato "Aprile" eretto su area in mappa e tavola censuaria del Catasto terreni al Foglio 11 Mappale 680 di are 5.80.
L'alloggio, posto al Piano Terra è composto da: Ingresso, Soggiorno/Cucina, Pranzo, Disimpegno, 2 Camere, Bagno e Balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. **90,56**° altezza m. 3,00.
L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune privo di ascensore.

CANTINA (Quota di 1/1) al Piano Interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. **12,50**° altezza m. 2,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a:

[redacted]

Foglio 11 mappale 695 subalterno 2, Corso XXV Aprile n° 73, categoria A/3, classe 3, Vani 5, Superficie Catastale mq. 97, posto al piano S1 - 1, rendita €.348,61.

Confini dell'appartamento: Nord-Est: cortile comune; Sud-Est: vano scala e altra unità immobiliare; Sud-Ovest e Nord-Ovest : cortile comune.

Confini della Cantina: Nord-Est: terrapieno; Sud-Est: altra cantina e corridoio comune; Sud-Ovest: altra cantina; Nord-Ovest: terrapieno.

Millesimi: 125/1000

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. 11 Particella 695 sub. 2 e l'estratto di mappa Fg. 11 Particella 680.

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, numero civico e confini)
Si evidenzia che nel pignoramento è indicato come indirizzo dell'immobile Gozzano (NO), Via XXV Aprile n° 73 mentre sia sul posto che a catasto l'indirizzo corretto è Gozzano (NO), Corso XXV Aprile n° 73.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà di [redacted]
Si procederà pertanto alla stima dell'intera proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento posto al piano Terra composto da: Ingresso, Soggiorno/Cucina, Pranzo, Disimpegno, 2 Camere, Bagno e Balcone, oltre a Cantina al piano Interrato.
Gli immobili si trovano in sufficienti condizioni.
Caratteristiche zona: C2 semicentrale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autostrada.
Servizi offerti della zona: farmacie (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'appartamento risultava occupato dal Sig. [redacted].
L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto, dopo un primo tentativo invano, mediante accesso forzoso alla presenza del Sig. [redacted] incaricato IVG e di due agenti della Polizia Locale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

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

4.2.1. Iscrizioni:
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, rogata dal [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara del [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

APPARTAMENTO CONFORME

CANTINA CONFORME

4.3.2. *Conformità catastale:*

APPARTAMENTO CONFORME
CANTINA CONFORME

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	658,75
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate Ma non ancora scadute al momento della perizia	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	8.514,34

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:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato anteriormente al 1967
Autorizzazione n° 7923 del 20 Aprile 1990 per trasformazione di una finestra;

Beni in Gozzano (NO) - Corso XXV Aprile n° 73
Lotto Unico
APPARTAMENTO E CANTINA

APPARTAMENTO (Quota di 1/1) in comune di Gozzano (NO), Corso XXV Aprile n° 73 facente parte di un fabbricato a carattere condominiale denominato "Aprile" eretto su area in mappa e tavola censuaria del Catasto terreni al Foglio 11 Mappale 680 di are 5.80.
L'alloggio, posto al Piano Terra è composto da: Ingresso, Soggiorno/Cucina, Pranzo, Disimpegno, 2 Camere, Bagno e Balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq. **90,56**, altezza m. 3,00.
L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune privo di ascensore.

CANTINA (Quota di 1/1) al Piano Interrato per una superficie lorda complessiva di circa mq. **12,50**, altezza m. 2,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a:

[redacted]

Foglio 11 mappale 695 subalterno 2, Corso XXV Aprile n° 73, categoria A/3, classe 3, Vani 5, Superficie Catastale mq. 97, posto al piano S1 - 1, rendita €.348,61.

Confini dell'appartamento: Nord-Est: cortile comune; Sud-Est: vano scala e altra unità immobiliare; Sud-Ovest e Nord-Ovest : cortile comune.

Confini della Cantina: Nord-Est: terrapieno; Sud-Est: altra cantina e corridoio comune; Sud-Ovest: altra cantina; Nord-Ovest: terrapieno.

Millesimi: 125/1000

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore in adozione l'immobile è identificato in area "Residenza Consolidata" di cui all.art. 26 delle N.T.A.

Caratteristiche descrittive

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso	4,20	1,24	5,21	Interno	Sufficienti
Soggiorno/Cucina	18,65	1,24	20,37	Ovest	Sufficienti
Pranzo	15,65	1,24	19,41	Est	Sufficienti
Disimpegno	2,90		3,60	Interno	
Camera	16,20	1,24	20,09	Est	Sufficienti
Camera	13,20	1,24	16,37	Ovest	Sufficienti
Bagno	3,10	1,24	3,84	Ovest	Sufficienti
Balcone	5,00	0,33	1,67	Ovest	Sufficienti
Totali	78,90		90,56		

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE
Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.
Solai: tipologia: solaio misto con e completamento in opera, condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno., condizioni: discrete.
Scale: tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, ascensore assente , condizioni: sufficienti
Balconi: materiale: c.a, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale alluminio con doppi vetri, protezione: tapparelle, materiale: pvc, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: laterizio, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.
Pavim. Interna: materiale: marmette in graniglia, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato non blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.
Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità non verificabile.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione:220V, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione:condominiale, condizioni: sufficienti, conformità: conformità: non verificabile, apparecchi alimentati: cucina e servizi igienici.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile
Termico: tipologia: stufe a metano, condizioni scarse.

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 (NO) 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 (NO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Professionisti locali Agenzia del territorio "Il consulente immobiliare".

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento e Cantina**	Mq. 90,56 appartamento	€. 65.000,00	€. 65.000,00
	TOTALE		€. 65.000,00	€. 65.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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: €. **13.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **€. 0,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 52.000,00**

Borgomanero 04 Febbraio 2026

Il Perito

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Verbali di sopraluogo

ALLEGATO 2: Atto di Compravendita a [redacted]

ALLEGATO 3: Estratto di Mappa Immobili di cui al Fg. 11 Particella 680;

ALLEGATO 4: Visura Catastale Storica Immobile Fg. 11 Particella 695 Sub. 2;

ALLEGATO 5: Planimetria Catastale Immobile Fg. 11 Particella 695 Sub. 2;

ALLEGATO 6: Relazione Notarile;

ALLEGATO 7: Dettaglio Spese Condominiali;

ALLEGATO 8: Pratiche Edilizie;

ALLEGATO 9: Estratto P.R.G.C. e N.T.A.;

ALLEGATO 10: Documentazione Fotografica;