

Beni in GOZZANO (NO) Via Don Guanella n.9  
**Vecchio fabbricato nel centro storico costituito da 5 alloggi e 5 magazzini**

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

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un vecchio fabbricato nel centro storico del Comune di GOZZANO** con accesso da androne carraio in **Via Don Guanella n.9**, costituito da **cinque alloggi e 5 magazzini**, insistente su **una particella di mq. 950 censita in NCT al foglio n. 12 particella n.351**. Sviluppa una superficie lorda di pavimento sui tre livelli (piano terreno, primo e secondo) di **circa mq 1512,00 mq con una corte di circa 200 mq**, è inoltre presente un vano entro terra destinato a cantina, in fatiscenti condizioni ed in parte privo di copertura, di proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Piano terreno:

**Magazzino (sub.10) al piano terreno** orientamento nord-est è così composto :

- da ampio vano a rustico con ampie aperture su Via Don Guanella, al quale si accede dal magazzino posto a sud dello stesso identificato al sub.9 della stessa particella, vi sono annesse un blocco cantine ed un ripostiglio.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 10 di categoria C/2 classe 3 consistenza 156 mq, superficie catastale 157 mq, con rendita di € 314,21.

Coerenze:

a notte Via Don Guanella, a levante particella 385 di altra proprietà, a mezzodì subalterno 9 stessa proprietà, a ponente prospetto in parte su corte comune in parte androne carraio comune.

**Magazzino (sub.9) al piano terreno** orientamento sud-est è così composto :

- da tre ambienti ormai inaccessibile per la folta vegetazione, al quale si accede dalla corte comune del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 9 di categoria C/2 classe 3 consistenza 113 mq, superficie catastale 121 mq, con rendita di € 227,60.

Coerenze:

a notte sub 10 stessa proprietà, a levante particella 385 di altra proprietà, a mezzodì subalterno 8 stessa proprietà, a ponente prospetto su corte comune.

**Magazzino (sub.8) al piano terreno** orientamento sud è così composto :

- da più ambienti, inaccessibile per la folta vegetazione privo di copertura al quale si accede dalla corte comune del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 8 di categoria C/2 classe 3 consistenza 252 mq, superficie catastale 308 mq, con rendita di € 507,67

Coerenze:

a notte in parte sub 9 stessa proprietà, in parte prospetto su corte comune in parte sub.7 stessa proprietà a levante particelle 994 e 668 di altra proprietà, a mezzodì particella 900 di altra proprietà, a ponente particella 349 di altra proprietà .

**Magazzino (sub.7) al piano terreno** orientamento nord -est- sud è così composto :

- da due ampi vani a rustico con accesso dalla corte comune del fabbricato,
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 7 di categoria C/2 classe 3 consistenza 131 mq, superficie catastale 169 mq, con rendita di € 263,86

Coerenze:

a notte Via Don Guanella, a levante in parte androne carraio comune in parte prospetto su corte comune, a mezzodì in parte prospetto su corte comune in parte subalterno n.8 stessa ditta, a ponente particella n. 350 di altra proprietà .

**Piano primo:**

**Alloggio (sub.2) al piano primo** orientamento nord è così composto :

- da un unico ampio vano a rustico con aperture su Via Don Guanella e sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte comune del fabbricato .
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 2 di categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119 mq, con rendita di € 386,05.

**Coerenze:**

a notte Via Don Guanella, a levante in parte subalterno n. 11 stessa proprietà in parte prospetto su corte comune, a mezzodi in parte vano scala, in parte prospetto su corte comune in parte sub. 3 stessa proprietà, a ponente particella 350 di altra proprietà,

**Alloggio (sub.3) al piano primo** orientamento est-sud-ovest è così composto :

- da un unico ampio vano a rustico con aperture sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 3 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq, con rendita di € 267.27.

**Coerenze:**

a notte sub 2 stessa proprietà, a levante prospetto su corte comune, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente particella n. 350 e 349 di altra proprietà

**Magazzino (sub.11) al piano primo** orientamento nord- est- sud è così composto :

- da due ampi ambienti, in parte inaccessibile per la precarietà del fabbricato in parte privo di copertura al quale si accede da un balcone accessibile dal vano scala comune.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 11 di categoria C/2 classe 3 consistenza 189 mq, superficie catastale 225 mq, con rendita di € 380,68

**Coerenze:**

a notte Via Don Guanella, a levante particelle 385-994 e 668 di altra proprietà, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente prospetto su corte comune .

**Piano secondo:**

**Alloggio (sub.4) al piano secondo** orientamento nord -est è così composto :

- da due ampi vani a rustico con aperture su Via Don Guanella e sulla corte interna, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 4 di categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale 156 mq, con rendita di € 356,36.

**Coerenze:**

a notte Via Don Guanella, a levante prospetto su particella n. 385, a mezzodi in parte prospetto su area di proprietà, in parte vano scala comune, in parte prospetto su corte comune, a ponente in parte vano scala comune, in parte subalterno n. 5 stessa proprietà.

**Alloggio (sub.5) al piano secondo** orientamento nord-ovest è così composto :

- da due vani a rustico con aperture sulla Via Don Guanella, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 5 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, con rendita di € 237,57.

**Coerenze:**

a notte Via Don Guanella, a levante in parte sub.4 stessa proprietà, in parte corte comune, a mezzodi sub.6 stessa proprietà, a ponente particella n. 350 di altra proprietà

**Alloggio (sub.6) al piano secondo** orientamento sud-est è così composto :

- da un unico ampio vano a rustico con aperture sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 6 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 mq, con rendita di € 267,27

Coerenze:

a notte sub 5 stessa proprietà, a levante prospetto su corte comune, a mezzodì prospetto su area di proprietà, a ponente particella n. 350 e 349 di altra proprietà

### 1. Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Dall'esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla **procedura n. 138/2021** tendente al recupero dei crediti vantati da **B2 KAPITAL S.R.L.** [REDACTED]

La documentazione è completa di **certificato notarile**.

La restante documentazione allegata alla perizia è stata acquisita e prodotta dalla sottoscritta presso gli uffici competenti.

Per l'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- verifica dell'anagrafica tramite visura camerale, da cui risulta che l'executato ha sede in [REDACTED] [REDACTED] irreperibile e risulta in stato fallimentare (AII.1),
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. In data 25/08/2022 **all'executato** per il sopralluogo in **data 28 settembre 2022**, la raccomandata è ritornata al mittente per irreperibilità del destinatario. Pertanto è stata prodotta istanza in data 13 settembre 2022 al Giudice per l'autorizzazione all'accesso forzoso, con richiesta di proroga dei termini per la consegna della perizia.
- In data 26/09/2022 il Giudice ha nominato il custode ed autorizzato l'accesso forzoso con la proroga dei termini per la consegna della perizia.
- In data 25 ottobre 2022 si è proceduto al sopralluogo con Sig. [REDACTED] di IVG per accesso forzoso con redazione verbale (AII.17) e rilievo fotografico (AII.23).
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento,
- verifica e individuazione catastale degli immobili e acquisizione della visura attuale terreni e fabbricati, della planimetrie catastali e della mappa catastale ( AII. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14);
- accertamento delle regolarità urbanistico ed edilizie presso gli uffici comunali, ( AII.18-19-20-21); acquisizione delle cartografie urbanistiche di riferimento e delle NTA (AII.15-16) ;
- verifica allo stato del **29/11/2022 ( AII.22)** delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara,
- ricerche di mercato ( fonti agenzie immobiliari, internet , pubblicazioni specialistiche , dati ISTAT, informazioni acquisite in loco)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona	Beni siti in Gozzano comune di 5500 abitanti circa, zona centrale residenziale, traffico locale con buona dotazione di urbanizzazioni secondarie;  la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel centro storico del paese
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziali
Collegamenti pubblici	Autolinea che collega Novara e Borgomanero a 500 metri, autostrada A/26 a 20 km, aeroporto di Malpensa a 35 Km.

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **25 ottobre 2022** con accesso forzoso, come da verbale (AII.17), il fabbricato risultava essere di proprietà dell'executato, inabitabile ed in parte inaccessibile per la folta vegetazione, per il degrado di gran parte dello stesso e per aver effettuato la rimozione dei tavolati interni e degli impianti esistenti.

## 4. VINCOLI E 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

Si segnala **Convenzione edilizia del 24/07/2009** numero di repertorio nn.198298/29610 a firma Notaio Domenico POLITO in Borgomanero (NO) trascritta il 27/07/2009 ai nn. 12013/7947 a favore del Comune di Gozzano (NO). ( Tale convenzione di fatto è decaduta in quanto la [REDACTED] non ha ritirato il permesso a costruire a cui era vincolata la convenzione) .

Integrazione :La convenzione (All. N.24), tra il **Comune di Gozzano** e la [REDACTED] di Voghera (art.1), riguarda l'attuazione di un **Piano di recupero di iniziativa privata denominato "Complesso residenziale Palazzo Borgo"**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.30 del 25/07/2008, avente per oggetto da un lato la riqualificazione dell'area di proprietà della [REDACTED], in Via Don Guanella n. 9 nel centro storico del Comune di Gozzano, dall'altro la riqualificazione di aree di proprietà pubblica nel centro storico di Gozzano.

In seguito all'approvazione del **Piano di recupero** di iniziativa privata, (presentato dai precedenti proprietari), la Società [REDACTED] presentava in data 12/05/2009 istanza per l'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione del Piano di recupero.

L'oggetto della convenzione riguarda la realizzazione, da parte del soggetto attuatore [REDACTED] del PIANO DI RECUPERO.

La Società [REDACTED] dovrà realizzare le previsioni urbanistiche-edilizie relative all'area di intervento del Piano di Recupero con (art.4):

- la riqualificazione di un complesso di fabbricati in Via Don Guanella n.9,
- la valorizzazione dell'impianto edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano,
- la riconversione delle aree artigianali in residenziali,
- la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono elencate nella convenzione all'art.5, e sono :

- 1-la sistemazione di una piazza, la Piazza San Giuliano e della viabilità che la delimita con relativa segnaletica verticale ed orizzontale,
- 2-la realizzazione di una pavimentazione in acciottolato,
- 3-formazione di un marciapiede e di arre verdi,
- 4-sistemazione dell'arredo verde al limite della piazza sopraccitata, sistemazione di un punto di illuminazione pubblica,
- 5-fornitura di arredo urbano nelle aree pubbliche oggetto di intervento.

Le suddette urbanizzazioni primarie verranno realizzate dalla Società [REDACTED] a scomputo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti per la realizzazione del **Piano di Recupero** di iniziativa privata, denominato " Complesso residenziale "Palazzo Borgo", con l'impegno di realizzare le suddette opere **entro 4 anni** dal rilascio del Permesso di Costruire.

A garanzia del Comune di Gozzano, la Società [REDACTED] depositava una polizza fideiussoria la n. 1620.0027.2799512012 emessa da [REDACTED] in data 23 luglio 2009, pari all'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti (art.11) in forza della presente convenzione di € 44.050,62 e corrispondente al costo delle opere da realizzare.

Nel caso di inadempimento del soggetto attuatore, rispetto alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della convenzione, il Comune è autorizzato a disporre della cauzione nelle modalità che riterrà più idonee. (art.11)

La validità della convenzione è fissata in dieci anni (art.2), dalla data della stipula, avvenuta in data 24/07/2009, quindi **con decadenza in data 24/07/2019** (si veda anche attestato Comune di Gozzano All. N. 25)

Va segnalato che il Comune di Gozzano con lettera in data 20/05/2011, (All. N. 20 della perizia), comunica l'archiviazione del Permesso di Costruire n. 11214, rilasciato in data 01/09/2009 per i mancati adempimenti richiesti dallo stesso e che pertanto la Società avrebbe dovuto procedere a ripresentare una nuova istanza.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso acquisite dalla consultazione degli atti e dalla documentazione rilevata presso gli Uffici **Nessuna**

#### 4. 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Con sede in [REDACTED] proprietaria 1000/1000, a firma di Notaio CAVAGNA Carlo in Voghera (PV) in data 12/06/2008 ai nn. 16431/8468, iscritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data **20/06/2008 repertorio nn. 11253/2029**,

importo ipoteca € 1.700.000,00

importo capitale € 850.000,00

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED], di [REDACTED]

[REDACTED] Con sede in [REDACTED] 1000/1000, a firma di Notaio DE BLASI Maurizio in Voghera (PV) in data 03/11/2011 ai nn. 64382/25958, iscritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data **01/12/2021 repertorio nn. 19026/3059**.

importo ipoteca € 140.000,00

importo capitale € 106.000,00

**Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da contratto di mutuo a favore di [REDACTED] proprietaria 1000/1000, a firma di Notaio ACCOLLA Francesco Girolamo in Casteggio(PV) in data 12/07/2013 ai nn. 293279/23528, iscritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data **07/08/2013 repertorio nn. 10413/1136**,

importo ipoteca € 33.800,00

importo capitale € 33.800,00

**Ipoteca legale derivante da ruolo** ( Art.77 del D.P.R n.602 del 1973), in data 06/05/2015 repertorio 1150/7915 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria 1000/1000, iscritta a Novara in data **07/05/2015 ai numeri 5536/666**. ( Limitatamente al sub.8 della particella 351 del foglio n.12)

importo ipoteca € 74.750,98

importo capitale € 33.800,00

#### 4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore "[REDACTED]"  
[REDACTED] proprietaria 1000/1000, a firma Tribunale di Novara in data 20/07/2021 repertorio n. 1440 trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data 15/09/2021 ai nn.ri 14855/11148.

4.2.3 Altre trascrizioni : Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Il fabbricato, facente parte del nucleo antico del Comune di Gozzano, è conforme alla destinazione d'uso del PRG vigente ed è regolamentato dall'art. 24 delle NTA " *Residenza - AN nuclei di antico impianto- residenza e attività compatibili*".

##### 4.3.2 Conformità catastale

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.3) al subalterno n.2 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 135/86 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a sud.
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.4) al subalterno n.3 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 136/86 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a nord.
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.5) al subalterno n.4 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 137/86 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono.
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.6) al subalterno n.5 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 138/86 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a sud.
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.7) al subalterno n.6 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 139/86 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a nord.

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.8) al subalterno n.7 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificare la corretta consistenza.
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.9) al subalterno n.8 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa è parzialmente crollata e inaccessibile per la fitta vegetazione che ha invaso la proprietà ( si veda rilievo fotografico allegato)
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.10) al subalterno n.9 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa è parzialmente crollata e inaccessibile per la fitta vegetazione che ha invaso la proprietà ( si veda rilievo fotografico allegato).
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.11) al subalterno n.10 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa è parzialmente inaccessibile per la fitta vegetazione che ha invaso la proprietà ( si veda rilievo fotografico allegato) ed in parte è a rustico.
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare (All.12) al subalterno n.11 della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 NON IDENTIFICA più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico, in stato di abbandono ed in parte inaccessibile per crolli con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
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	€ 0,00

**Il fabbricato non ha amministratore.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali Proprietari

[REDACTED] proprietario 1000/1000, in forza di atto di compravendita in data 12/06/2008 a firma del Notaio CAVAGNA Carlo di Voghera(PV) repertorio n. 16430/8467, registrato e trascritto a Novara il 20/06/2008 ai n.ri 11225/7182.

### 6.2 Precedenti proprietari :

[REDACTED] proprietaria 250/1000 in forza di successione , in morte di [REDACTED] deceduto in data 16/10/1984, proprietà devoluta per testamento, registrato in Borgomanero al n.72 del 12/04/1985.

[REDACTED] proprietaria 500/1000 ante 1985.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Del fabbricato è stato rintracciato un solo vecchio titolo edilizio, la **concessione edilizia in sanatoria n. 467 del 13/01/1989**, relativamente al cambio d'uso da tettoia a locale deposito, riguardante il subalterno n. 8 al piano terreno (**AII.18**).

Relativamente al fabbricato è stato inoltre rilasciato il permesso a costruire N. 11214 del 01/09/2009, in seguito ad approvazione di " Piano di recupero convenzionato, denominato " Palazzo Borgo" per la realizzazione di 16 alloggi e 13 posti auto in autorimesse singole e/o doppie. Lo stesso veniva archiviato in data 20/05/2011, per mancato adempimento della convenzione sottoscritta al momento della presentazione del piano di recupero di iniziativa privata nel 2009. ( **AII.19**).

Il permesso a costruire **N. 11214 del 01/09/2009** è stato archiviato anche per mancata comunicazione di inizio lavori in data 20/05/2011( **AII.20**).

Il Comune in data **05/07/2017** ha emesso un **ordinanza, la N.10/2017** di verifica statica sul fabbricato ( **AII.21**).

### Descrizione Fabbricato al punto "A"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato , con **corte pertinenziale interna, sita nel centro storico di GOZZANO (NO) in Via Don Guanella n.9.**

Al fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, con parte dei volumi crollati ed occupati da una fitta vegetazione si accede da androne carraio al **civico n. 9 di Via Don Guanella**

Il fabbricato, in parte di tre piani fuori terra, ed in parte di un solo piano con un vano entro terra destinato a cantina( inaccessibile), è costituito da 10 unità immobiliari, 5 a destinazione residenziale e 5 a destinazione di magazzino e/o deposito (**AII.da 3 a 12**), sviluppano una superficie utile lorda di **1512,00 mq**, insiste su un'area censita al **NCT come ente urbano al foglio 12 particella 351 di 950 mq**.

Lo stato di abbandono, gli interventi di rimozione dei tavolati interni, la parziale precarietà del fabbricato, l'invasione della corte e di parte delle unità immobiliari dalla folta vegetazione, ha impedito l'accesso ad alcune delle unità immobiliari da cui è costituito, si veda rilievo fotografico allegato (**AII.23**), pertanto la valutazione del fabbricato viene redatta calcolando le superfici sulle planimetrie catastali depositate e sullo stato di fatto delle unità immobiliari, per le parti accessibili, come viste nel sopralluogo del 25 ottobre c.a.

L'utilizzo delle planimetrie catastali agli atti, per la valutazione del fabbricato è stato determinato anche dal fatto che le stesse sono state il riferimento per il rilievo dello stato di fatto nel piano di recupero presentato e sulla base delle quali è stato rilasciato il **Permesso a costruire N. 11214 del 2009 (AII.19)** con sottoscrizione di convenzione edilizia del 24/07/009 con il Comune di Gozzano, ed in conformità anche a quanto disposto dalla recente legislazione, art. 10 della legge 120/2020, che ha modificato l'art. 9 del Testo Unico dell'edilizia N.380/2001, che : "in assenza di titoli edilizi, i dati documentali che attestano la consistenza del fabbricato sono le planimetrie catastali di primo impianto o depositate in atti".

**A piano terreno**, sono presenti 4 unità residenziali tutte con destinazione magazzino e/o deposito, la consistenza delle unità immobiliari, nella parte prospiciente la Via Don Guanella, orientamento nord-ovest e confinante con i fabbricati posti ad ovest ed est ( **sub. 7 e 10**), si presentano a rustico con il perimetro corrispondente alle schede catastali, mentre le due unità immobiliari adiacenti alla corte interna( **sub. 8 e 9**) sono inaccessibili per la folta vegetazione e in parte risultano crollate come si può vedere da una ripresa area di google maps che si allega di seguito. Le superfici attualmente edificate ( certificate dalle schede catastali) al piano terreno sono di **mq 755**.



Il piano primo, è costituito da altre 3 unità immobiliari di cui due residenziali ed un magazzino, le due unità residenziali ( sub. 2 e 3) sono a rustico senza tavolati interni, con un ballatoio ed un vano scala di accesso alle stesse in pessime condizioni, la terza unità immobiliare il magazzino sub.12 in parte è inaccessibile in quanto è crollata la copertura del sub. 9 che costituiva il terrazzo del subalterno n.12. I solai si presentano in scadenti condizioni, testimoniato anche dalle numerose puntellature presenti. Le superfici attualmente edificate al piano primo e certificate dalle schede catastali sono di mq. 441.

Il secondo piano è costituito da altre 3 unità immobiliari residenziali, le tre unità residenziali ( sub. 4-5-6), sono a rustico senza tavolati interni, con un ballatoio ed un vano scala di accesso in pessime condizioni. La copertura è presente solo nella parte di fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari sub 5 e 6, anche se in condizioni scadenti ha preservato dal degrado il solaio a ridosso della copertura; mentre la porzione di fabbricato riguardante il sub 4 è privo di copertura, questo ha determinato un pesante degrado del solaio, del ballatoio, privo di gronde e del vano scala di accesso al piano, come si può vedere dal rilievo fotografico allegato (All.23). Le superfici attualmente edificate al piano secondo e certificate dalle schede catastali sono di mq. 316.

Si segnala che secondo la normativa urbanistica vigente, riferita all'area oggetto di perizia, le superfici lorde evidenziate possono essere ricollocate all'interno del perimetro della proprietà.

Le unità immobiliari che costituiscono la proprietà sono così identificate :

**Piano terreno:**

**1- Magazzino (sub.10)** al piano terreno orientamento nord-est (in parte inaccessibile) è così composto:

- da ampio vano a rustico con ampie aperture su Via Don Guanella, al quale si accede dal magazzino posto a sud dello stesso identificato al sub.9 della stessa particella, vi sono annesse un blocco cantine ed un ripostiglio.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 10 di categoria C/2 classe 3 consistenza 156 mq, superficie catastale 157 mq, con rendita di € 314,21.

**Coerenze:**

a notte Via Don Guanella, a levante particella 385 di altra proprietà, a mezzodì subalterno 9 stessa proprietà, a ponente prospetto in parte su corte comune in parte androne carraio comune.

**2- Magazzino (sub.9)** al piano terreno orientamento est ( **inaccessibile**) è così composto :

- da tre ambienti inaccessibile per la fitta vegetazione, al quale si accederebbe dalla corte comune del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 9 di categoria C/2 classe 3 consistenza 113 mq, superficie catastale 121 mq, con rendita di € 227,60.

Coerenze:

a notte sub 10 stessa proprietà, a levante particella 385 di altra proprietà, a mezzodi subalterno 8 stessa proprietà, a ponente prospetto su corte comune.

**3- Magazzino (sub.8)** al piano terreno orientamento sud ( **inaccessibile**) è così composto :

- da più ambienti, inaccessibile per la fitta vegetazione e per il crollo della copertura al quale si accederebbe dalla corte comune del fabbricato, sulla scheda è indicato un vano cantina nel piano interrato totalmente inaccessibile.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 8 di categoria C/2 classe 3 consistenza 252 mq, superficie catastale 308 mq, con rendita di € 507,67

Coerenze:

a notte in parte sub 9 stessa proprietà, in parte prospetto su corte comune in parte sub.7 stessa proprietà a levante particelle 994 e 668 di altra proprietà, a mezzodi particella 900 di altra proprietà, a ponente particella 349 di altra proprietà .

**4- Magazzino (sub.7)** al piano terreno orientamento nord-ovest- sud (**accessibile**) è così composto :

- da due ampi vani a rustico con accesso dalla corte comune interna al fabbricato,
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 7 di categoria C/2 classe 3 consistenza 131 mq, superficie catastale 169 mq, con rendita di € 263,86

Coerenze:

a notte Via Don Guanella, a levante in parte androne carraio comune in parte prospetto su corte comune, a mezzodi in parte prospetto su corte comune in parte subalterno n.8 stessa ditta, a ponente particella n. 350 di altra proprietà .

Piano primo:

**5- Alloggio (sub.2)** al piano primo orientamento nord (**accessibile**) è così composto :

- da un unico ampio vano a rustico con aperture su Via Don Guanella e sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte comune del fabbricato .
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 2 di categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119 mq, con rendita di € 386,05.

Coerenze:

- a notte Via Don Guanella, a levante in parte subalterno n. 11 stessa proprietà in parte prospetto su corte comune, a mezzodi in parte vano scala, in parte prospetto su corte comune in parte sub. 3 stessa proprietà, a ponente particella 350 di altra proprietà,

**6- Alloggio (sub.3)** al piano primo orientamento est- sud-ovest (**accessibile**) è così composto :

- da un unico ampio vano a rustico con aperture sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte comune del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 3 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq, con rendita di € 267,27.

Coerenze:

a notte sub 2 stessa proprietà, a levante prospetto su corte comune, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente particella n. 350 e 349 di altra proprietà

**7- Magazzino (sub.11)** al piano primo orientamento nord- est- sud (**in parte inaccessibile**) è così composto :

- da due ampi ambienti, in parte inaccessibile (la terrazza) per la precarietà del fabbricato al quale si accede da un balcone accessibile dal vano scala comune.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 11 di categoria C/2 classe 3 consistenza 189 mq, superficie catastale 225 mq, con rendita di € 380,68

Coerenze:

a notte Via Don Guanella, a levante particelle 385-994 e 668 di altra proprietà, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente prospetto su corte comune.

Piano secondo:

**8- Alloggio (sub.4)** al piano secondo orientamento nord - est (**in parte inaccessibile**) è così composto :

- da due ampi vani a rustico con aperture su Via Don Guanella e sulla corte comune, in parte privo di copertura con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato, inaccessibile la terrazza
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 4 di categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale 156 mq, con rendita di € 356,36.

Coerenze:

a notte Via Don Guanella, a levante prospetto su particella n. 385, a mezzodi in parte prospetto su area di proprietà, in parte vano scala comune, in parte prospetto su corte comune, a ponente in parte vano scala comune, in parte subalterno n. 5 stessa proprietà.

**9- Alloggio (sub.5)** al piano secondo orientamento nord-ovest (**accessibile**) è così composto :

- da due vani a rustico con aperture sulla Via Don Guanella, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte comune del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 5 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, con rendita di € 237,57.

Coerenze:

a notte Via Don Guanella, a levante in parte sub.4 stessa proprietà, in parte corte comune, a mezzodi sub.6 stessa proprietà, a ponente particella n. 350 di altra proprietà

**10- Alloggio (sub.6)** al piano secondo orientamento sud-est (**accessibile**) è così composto :

- da un unico ampio vano a rustico con aperture sulla corte comune del fabbricato, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.
- censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 6 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 mq, con rendita di € 267,27

Coerenze:

a notte sub 5 stessa proprietà, a levante prospetto su corte comune, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente particella n. 350 e 349 di altra proprietà

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente il fabbricato è classificato con la destinazione d'uso " **Residenza-AN nuclei di antico impianto- residenza e attività compatibili** ", come specificato nella mappa allegata, del PRG vigente (All.15 e 16) e regolamentate dall'art. 24 delle NTA del PRG del Comune di Gozzano (NO).

L' area è soggetta a **Piano di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78**. Con il piano attuativo di insieme è possibile ricollocare i volumi con quantità pari alla SUL (superficie utile lorda) esistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore	
				reale	potenziale
<b>PIANO TERRENO</b>	1- Magazzino SUB 10	Sup. reale lorda	157,00 mq	1,00	157,00 mq
Inaccessibile	2- Magazzino SUB 9	Sup. reale lorda	121,00 mq	0,20*	24,20 mq
Inaccessibile	3- Magazzino SUB 8	Sup. reale lorda	308,00 mq	0,20*	61,80 mq
	4- Magazzino SUB 7	Sup. reale lorda	169,00 mq	1,00	169,00 mq
<b>PIANO PRIMO</b>	5- Alloggio SUB 2	Sup. reale lorda	119,00 mq	1,00	119,00 mq
	6- Alloggio SUB 3	Sup. reale lorda	97,00 mq	1,00	97,00 mq
	7- Magazzino SUB 11	Sup. reale lorda	225,00 mq	0,50 **	112,50 mq
<b>PIANO TERRENO</b>	8- Alloggio SUB 4	Sup. reale lorda	156,00 mq	1,00	156,00 mq
	9- Alloggio SUB 5	Sup. reale lorda	79,00 mq	1,00	79,00 mq
	10- Alloggio SUB 6	Sup. reale lorda	81,00 mq	0,40***	32,40 mq
<b>SUPERFICIE REALE complessiva della Proprietà</b>		Sup. reale lorda	<b>1512,00 mq</b>		<b>1007,90 mq</b>

\*è stato applicato un coefficiente di riduzione ( pari al 80% della SUL) perchè l'unità immobiliare è crollata e occupata dalla vegetazione;

\*\*è stato applicato un coefficiente di riduzione ( pari al 50% della SUL) perchè parte dell'unità immobiliare è inaccessibile per crollo solaio che costituiva la terrazza;

\*\*\* è stato applicato un coefficiente di riduzione ( pari al 60% della SUL) perchè l'unità immobiliare è in gran parte priva di copertura determinando un elevato degrado del solaio

Le superfici reali lorde, rilevate dalla planimetria catastale (All. da 3 a 12), sono state evidenziate nei conteggi in quanto la normativa urbanistica contempla il recupero delle superfici esistenti, e la loro eventuale ricollocazione. Art.24 delle NTA del PRG di Gozzano

## Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	<i>materiale. Muratura portante di elevata sezione condizioni scadenti</i>
<i>Solai</i>	<i>Tipologia : solaio in laterizio in condizioni scadenti,</i>
<i>Copertura</i>	<i>Tipologia : a falde ,orditura in legno e manto di copertura in tegole in cotto condizioni scadenti</i>
<i>Scala Comune</i>	<i>Tipologia : struttura in latero-cemento scadenti condizioni</i>

### Componenti edilizie e costruttive

<i>Cancello carraio</i>	<i>In ferro verniciato in scadenti condizioni</i>
<i>Cancello pedonale vano scala</i>	<i>Inesistente</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>In legno massello in scadenti condizioni se esistenti</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Inesistenti</i>
<i>Manto di copertura</i>	<i>Materiale tegole in cotto tipo coppi condizioni scadenti se esistenti, in parte risulta crollato</i>
<i>Pareti esterne</i>	<i>Materiale muratura di laterizio e intonacata in scadenti condizioni</i>
<i>Pareti interne</i>	<i>Inesistenti</i>
<i>Pavimenti interni</i>	<i>Inesistenti</i>
<i>Plafoni interni</i>	<i>In condizioni scadenti</i>
<i>Rivestimenti</i>	<i>Inesistenti</i>

Scala comune

In condizioni scadenti

<b>Impianti</b>	
Gas	inesistente
Elettrico	inesistente
Citofonico	inesistente
Idrico	Non è stato possibile rilevare se esista un collegamento con l'acquedotto comunale
Telefonico	inesistente
Antenna	Inesistente
Termico	inesistente
Condizionamento	Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo-parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati.

L'acquisizione dei valori dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e del Borsino-immobiliare, relativi al **Comune di Gozzano (NO), codice catastale E120, codice di zona B1 centrale**, microzona catastale 1, costituita da zona costituita prevalentemente da abitazioni civili (relativa alle rilevazioni dei prezzi medi di compravendite recensiti in atti disponibili alla data odierna 1° semestre 2022), fanno riferimento a unità abitative di tipo economico e di tipo civile.

### 8.2 Fonti di informazioni

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune del Comune di Gozzano, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare.

### 8.3 Valutazioni corpi / superfici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" tramite il metodo per comparazione utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate. Il fabbricato oggetto di perizia per la vetusta e per le sue caratteristiche **NON rientra** in nessuna delle due categorie a cui fanno riferimento l'Agenzia delle Entrate ed il Borsino immobiliare, pertanto si è proceduto ad un'ampia ricerca presso le agenzie immobiliari della zona e ad una ricerca sul web.

Dalle ricerche è emerso che il fabbricato si può ricondurre per una stima di tipo comparativa parametrica ai valori dei rustici. Dalle indagini indicate emergono valori di mercato per le tipologie di rustici o fabbricati di vecchia edificazione:

Rustici e vecchi fabbricati da un min. **190,00 €/mq** ad un max. **400,00 €/mq**.

8.4	<p>Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le attuali condizioni di conservazione, la consistenza, l'età, <u>l'interessante ubicazione del fabbricato in centro</u> a ridosso dei principali servizi pubblici, le carenti condizioni di manutenzione del fabbricato, lo stato di abbandono in cui versa, si ritiene congruo un valore <u>pari al valore medio tra quelli rilevati corrispondente a</u></p> <p style="text-align: center;"><b>295,00 €/mq</b></p> <p><b>Valore che viene applicato alla superficie equivalente della proprietà in quanto come descritto vi sono delle parti che sono crollate o che versano in uno stato di elevato degrado.</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 45%;">Destinazione</th> <th style="width: 15%;">Superficie equivalente</th> <th style="width: 15%;">Valore unitario</th> <th style="width: 25%;">Valore complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>SUPERFICIE EQUIVALENTE della proprietà</b></td> <td>mq. 1.007,90</td> <td>€ 295,00</td> <td><b>€ 297.330,00</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>- Valore complessivo diritto e quota LOTTO</b></td> <td><b>€ 297.330,00</b></td> </tr> </tbody> </table>	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo	<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE della proprietà</b>	mq. 1.007,90	€ 295,00	<b>€ 297.330,00</b>	<b>- Valore complessivo diritto e quota LOTTO</b>			<b>€ 297.330,00</b>
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo										
<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE della proprietà</b>	mq. 1.007,90	€ 295,00	<b>€ 297.330,00</b>										
<b>- Valore complessivo diritto e quota LOTTO</b>			<b>€ 297.330,00</b>										
8.4	<p><b>Adeguamenti e correzioni della stima</b></p> <p>Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso per l'immediatezza della vendita giudiziaria, <span style="float: right;"><b>€ 59.466,00</b></span></p> <p>Oneri di provvigioni mediatori a carico dell'acquirente <span style="float: right;"><b>Nessuna</b></span></p> <p>S Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente <span style="float: right;"><b>Nessuna</b></span></p>												
8.5	<p><b>Prezzo base d'asta del lotto</b></p> <p>Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova : <span style="float: right;"><b>€ 237.864,00</b></span></p>												

**Riserve, osservazioni e precisazioni**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi,
  - sulla conformità normativa degli impianti non essendo stato possibile acquisire la certificazione degli impianti,
5. - il valore finale assegnato, si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti nel sopralluogo del **15 ottobre 2022 (All.17)**.

- N. 1 Visura camerale Società
- N. 2 Visura attuale NCEU subalterni da sub. 2 a sub.11
- N. 3 Planimetria catastale sub 2
- N. 4 Planimetria catastale sub 3

- N. 5 Planimetria catastale sub 4
- N. 6 Planimetria catastale sub 5
- N. 7 Planimetria catastale sub 6
- N. 8 Planimetria catastale sub 7
- N. 9 Planimetria catastale sub 8
- N.10 Planimetria catastale sub 9
- N.11 Planimetria catastale sub 10
- N.12 Planimetria catastale sub 11
- N.13 Elenco subalterni fg.12 particella 351
- N.14 Estratto di mappa catastale fg.12 particella 351
- N.15 Estratto di mappa di PRGC
- N.16 NTA PRG di Gozzano
- N.17 Verbale sopralluogo del 25/10/2022
- N.18 Licenza edilizia in sanatoria del 1989
- N.19 Permesso a costruire del 2009
- N.20 Archiviazione nel 2011 del permesso a costruire del 2009
- N.21 Ordinanza Comune di Gozzano nel 2017 x verifica statica
- N.22 Iscrizioni e trascrizioni al 29/11/2022
- N.23 Rilievo fotografico
- N.24 Convenzione edilizia del 2009
- N.25 Attestato Comune di Gozzano

Galliate 26 aprile 2023

dott. Arch. Nadia Meli

AR/11 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
PAISAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA  
NOVA RA  
CANTONALE VERGOGNANO - TICINO - CHIESA  
ARCHITETTO  
Nadina Meli  
n° 415

