
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caligaris Fulvio, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	12



Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	20



Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2021 del R.G.E.	31
Lotto Unico	31



INCARICO

All'udienza del 16/11/2021, il sottoscritto Arch. Caligaris Fulvio, con studio in Corso Vercelli, 137 - 13045 - Gattinara (VC), email fulviocaligaris@gmail.com, PEC fulvio.caligaris@archiworldpec.it, Tel. 0163 834229, Fax 0163 834229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Appartamento sito al piano terreno, primo, secondo con cantina all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il Giudice Dott. **** Omissis ****, ha nominato custode l'Avv. **** Omissis ****, che ha reperito le chiavi dalla madre dell'esecutata.

E' stato effettuato un accurato sopralluogo, con ispezione dei beni pignorati.

Oltre a rilievi, misurazioni, lettura dei vari elementi costruttivi si è provveduto a predisporre adeguata documentazione fotografica esterna ed interna, che si allega alla presente Perizia di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Autorimessa all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/01/2022.



Custode delle chiavi: Avv. Elena Boccadoro

Il Giudice Dott. **** Omissis ****, ha nominato custode l'Avv. **** Omissis ****, che ha reperito le chiavi dalla madre dell'esecutata, e che dopo aver effettuato un primo sopralluogo con il sottoscritto, ha richiesto l'ausilio di un fabbro di Gattinara per l'accesso alla autorimessa e al ripostiglio, sostituendo i lucchetti, permettendo un secondo sopralluogo al sottoscritto e al custode stesso.

E' stato effettuato un accurato sopralluogo, con ispezione dei beni pignorati.

Oltre a rilievi, misurazioni, lettura dei vari elementi costruttivi si è provveduto a predisporre adeguata documentazione fotografica esterna ed interna, che si allega alla presente Perizia di stima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Area fabbricato demolito

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il Giudice Dott. **** Omissis ****, ha nominato custode l'Avv. **** Omissis **** di Vercelli, che ha reperito le chiavi dalla madre dell'esecutata.

E' stato effettuato un accurato sopralluogo, con ispezione dei beni pignorati.

Oltre a rilievi, misurazioni, lettura dei vari elementi costruttivi si è provveduto a predisporre adeguata documentazione fotografica esterna ed interna, che si allega alla presente Perizia di stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sottoscritto, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice, ha provveduto a richiedere certificato di stato civile dell'esecutata in data 7/3/2022, dal quale si evince che la stessa alla data di acquisto era in stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sottoscritto, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice, ha provveduto a richiedere certificato di stato civile dell'esecutata in data 7/3/2022, dal quale si evince che la stessa alla data di acquisto era in stato libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Il sottoscritto, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice, ha provveduto a richiedere certificato di stato civile dell'esecutata in data 7/3/2022, dal quale si evince che la stessa alla data di acquisto era in stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

A nord particella 756
A est particella 790
A sud particella 2792 e 6250
A ovest particella 6252

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

A nord particella 2792 6412
A est particella 2395
A sud particella 6256
A ovest particella 6255

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

A nord particella 790
A est particella 790
A sud particella 2792
A ovest particella 6250

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	34,00 mq	1,00	35,00 mq	3,25 m	terra
Abitazione	26,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,80 m	primo
Abitazione	26,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,50 m	secondo
Cantina	25,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	2,90 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	6,00 mq	6,00 mq	0,18	6,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1991 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86D, Part. 3227, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T-1-2-S1 Graffato 3334
Dal 12/02/1993 al 02/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3227, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T-1-2-S1



		Graffato 3334
Dal 02/09/1995 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3227, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T-1-2-S1 Graffato 3334
Dal 30/01/2009 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3227, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T-1-2-S1 Graffato 3334
Dal 27/03/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3227, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T-1-2-S1 Graffato 3334
Dal 27/03/2009 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 6250, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 303,68 Piano T-1-2-S1 Graffato 6251

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1991 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86D, Part. 3336 Categoria C6 Cl.2, Cons. 64 Superficie catastale 64 mq Rendita € 204,93 Piano T
Dal 12/02/1993 al 02/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3336 Categoria C6 Cl.2, Cons. 64 Superficie catastale 64 mq Rendita € 204,93 Piano T
Dal 02/09/1995 al 08/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3336 Categoria C6 Cl.2, Cons. 64 Superficie catastale 64 mq Rendita € 238,60 Piano T
Dal 08/11/2007 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3336 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 102,46



		Piano T
Dal 30/01/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3336 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 102,46 Piano T
Dal 27/03/2009 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 503, Part. 3336 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 102,46 Piano T
Dal 27/05/2009 al 01/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 6256, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 96,06 Piano T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1988 al 02/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 2789 Qualità Area fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 06 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/09/1995 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 2789 Qualità area fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 06 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/01/2009 al 01/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 2789 Qualità area fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 06 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
	86	6250	2		A3	1	6 vani	134 mq	303,68 €	T-1-2-S1	6251

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	6256	1		C6	2	30	30 mq	96,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
86	2789				area fabbricato demolito		06 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Nessuna precisazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Nessuna precisazione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Immobile con diritto alla scala n. 2788 sub.1 ed alla corte n. 2795 del foglio 86

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Il piano terra e il piano primo sono stati oggetto di interventi con Denunce di Inizio Attivita'.

Il piano secondo non ha avuto particolari modifiche.

La cantina è pressochè abbandonata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

L'autorimessa è stata oggetto di interventi e si trova in stato di conservazione sufficiente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

piccola porzione di terreno (area fabbricato demolito).



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile pignorato non risulta ne' inserito in contesto condominiale, ne' avente parti comuni con altre unita' immobiliari.

La scala esterna serve due unità immobiliari del primo piano e due del secondo piano (primo piano: immobile pignorato e immobile confinante, secondo piano: immobile pignorato e immobile confinante).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta ne' inserito in contesto condominiale, ne' avente parti comuni con altre unita' immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

L'immobile pignorato non risulta ne' inserito in contesto condominiale, ne' avente parti comuni con altre unita' immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Non si rileva l'esistenza di servitu', censi, livelli, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitu', censi, livelli, usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Non si rileva l'esistenza di servitu', censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Fondazioni in muratura.

Esposizione nord/sud.

Le altezze interne variano da piano a piano (P.T 3,25 - P.1 2,80 - P.2 2,50 - cant. 2,90).

Muratura portante in laterizio.

Copertura a falde in legno.

Manto di copertura in tegole di cotto non coibentato.

Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate.



Pavimentazione in ceramica.
Infissi esterni in legno semplice e porte interne tamburate.
Volte a soffitto intonacato e in cantina volta a botte al rustico.
Scala interna a chiocciola di ridotte dimensioni.
Impianti nella norma.
Cortile antistante con diritto di passaggio.
Nessun posto auto.
Impianto di riscaldamento con termosifoni a piani terra e primo. Stufa a gas al piano secondo.
Impianto elettrico nella norma. Servizi igienici accettabili.
Cantina abbandonata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Fondazioni in muratura.
Esposizione nord.
Altezza interna media m. 3,45.
Muratura portante in laterizio.
Copertura a falda in legno e parte in solaio laterocemento.
Manto di copertura in tegole di cotto non coibentato.
Pareti esterne ed interne intonacate.
Pavimentazione in cemento.
Infisso esterno metallico e porta interna tamburata.
Volte a soffitto intonacato e parte a nudo tetto.
Impianto elettrico nella norma.
Piccolo servizio igienico sufficiente.
Cortile antistante con diritto di passaggio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Terreno (se così si può definire) di soli 6 mq., risultante da demolizione di probabile tettoia, ora non più esistente, anche se attualmente vi sono precarie lastre in ondulux trasparente molto degradato e in parte in fibrocemento, non fissate stabilmente. Tali lastre fittizie potranno solo essere rimosse, riportando i 6 mq. all'origine e cioè non coperti. E' limitrofo ad un vecchio pozzo in disuso.
Zona A2 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico - tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile risulta libero



L'immobile non risulta occupato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1991 al 12/02/1993	**** Omissis ****	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/1993 al 02/09/1995	**** Omissis ****	variazione per rinumerazione foglio da 86D a 503			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 30/01/2009	**** Omissis ****	dichiarazione di successione - testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Belsito Aladino	02/09/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/01/2009 al 27/05/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Ponzana Paola	30/01/2009			11395	4240
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Vercelli	05/02/2009			949	707
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 20/08/2009	**** Omissis ****			bonifico identificativo catastale	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1991 al 12/02/1993	**** Omissis ****	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/1993 al 02/09/1995	**** Omissis ****	variazione per rinumerazione foglio da 86D a 503			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 08/11/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione - testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Belsito Aladino	02/09/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/11/2007 al 30/01/2009	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani Pierlevino	25/02/2008	138745	20719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009 al 27/05/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ponzana Paola	30/01/2009	11395	4240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	05/02/2009	949	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 20/08/2009	**** Omissis ****	bonifico identificativo catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1988 al 02/09/1995	**** Omissis ****	successione del marito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/1995 al 30/01/2009	**** Omissis ****	dichiarazione di successione - testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Belsito Aladino	02/09/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009 al 01/01/2022	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ponzana Paola	30/01/2009	11395	4240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	05/02/2009	949	707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 05/03/2009
Reg. gen. 951 - Reg. part. 134
Importo: € 87.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Ponzana Paola
Data: 30/01/2009
N° repertorio: 11396
N° raccolta: 4241

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 05/10/2021
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 6735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021.
E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 05/03/2009
Reg. gen. 951 - Reg. part. 134
Importo: € 87.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Ponzana Paola
Data: 30/01/2009
N° repertorio: 11396
N° raccolta: 4241
Note: Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021. E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 05/10/2021
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 6735
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021. E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021. E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 05/03/2009
Reg. gen. 951 - Reg. part. 134



Importo: € 87.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Ponzana Paola

Data: 30/01/2009

N° repertorio: 11396

N° raccolta: 4241

Note: Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021. E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 05/10/2021

Reg. gen. 8425 - Reg. part. 6735

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021. E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

Come riscontrato da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto in data 13/10/2021 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e depositato in Cancelleria il 27/10/2021. E come verificato da ulteriori ispezioni ipotecarie del sottoscritto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

L' immobile si trova all'interno della Zona A2 Area n. 14 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico - tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta.

Edificio di antica costruzione, oggetto di interventi effettuati nel 2009 con Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) n. 27 del 20/03/2009, prot. 2995, presentata al Comune di Gattinara.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

L' immobile si trova all'interno della Zona A2 Area n. 14 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico - tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Il terreno si trova all'interno della Zona A2 Area n. 14 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico – tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta.

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Gattinara, che si allega.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

D.I.A. Denuncia di inizio attività n. 27 del 20/3/2009, prot. 2995, che riguardava i lavori interni nell'alloggio esistente al piano terra e primo piano, (ultimazione lavori del 25/5/2009).

Certificato di Agibilità n. 10/09 del 10/08/2009 (piano terra e primo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

D.I.A. Denuncia di inizio attività n. 6 del 4/2/2009, prot. 1147, che riguardava la sistemazione dell'autorimessa con lavori interni (ultimazione lavori del 25/5/2009).

D.I.A. Denuncia di inizio attività n. 24 del 17/3/2009, prot. 2825, che riguardava il rifacimento della copertura dell'autorimessa con realizzazione di piccolo servizio igienico all'interno (ultimazione lavori del 25/5/2009).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gattinara, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 1, PIANO T-1-2-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA PIETRO MICCA 18, EDIFICIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Non sono previsti lotti, trattandosi di una abitazione, con autorimessa e piccola porzione di terreno.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1
Appartamento sito al piano terreno, primo, secondo con cantina all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 6250, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 6251
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.500,00
Il Listino immobiliare di Vercelli e Provincia della Camera di Commercio di Vercelli n. 23 del 10/3/2021, con rilevazioni al dicembre 2020, per il Comune di Gattinara, prevede una valutazione per gli appartamenti vecchi oltre 30 anni, pari ad euro 350,00 (minimo) ed euro 500,00 (massimo), al mq. di superficie commerciale.
Ma questi valori non rispecchiano la realtà delle vendite a Gattinara. Sono presenti parecchie offerte immobiliari, ma che non riescono a trovare collocazione. Inoltre le vendite delle esecuzioni immobiliari vengono ripetute più volte, con ribassi notevoli.
Va qui fatta una importante considerazione.
Attualmente il mercato immobiliare a Gattinara è in forte crisi, e i valori sono in forte calo. Inoltre l'ubicazione degli immobili è in centro, ma in un cortile in pessimo stato di conservazione e con qualità



molto bassa degli immobili limitrofi.

Le finiture dei beni pignorati sono molto scarse, e la distribuzione su tre piani (oltre alla cantina), ne fa diminuire notevolmente il valore.

Considerando che gli immobili si trovano in un cortile molto degradato, si può assumere la cifra di 350,00 euro al mq..

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T

Autorimessa all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 6256, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.024,00

Il Listino immobiliare di Vercelli e Provincia della Camera di Commercio di Vercelli n. 23 del 10/3/2021, con rilevazioni al dicembre 2020, per il Comune di Gattinara, prevede una valutazione per i box auto un minimo di 8.000,00 euro ed un massimo di 15.000,00 euro.

Ma questi valori non rispecchiano la realtà delle vendite a Gattinara. Sono presenti parecchie offerte immobiliari, ma che non riescono a trovare collocazione. Inoltre le vendite delle esecuzioni immobiliari vengono ripetute piu' volte, con ribassi notevoli.

Va qui fatta una importante considerazione.

Attualmente il mercato immobiliare a Gattinara è in forte crisi, e i valori sono in forte calo. Inoltre l'ubicazione degli immobili, in centro, ma in un cortile in pessimo stato di conservazione e con qualità molto bassa degli immobili limitrofi.

Le finiture dei beni pignorati sono molto scarse, e la distribuzione su tre piani (oltre alla cantina), ne fa diminuire notevolmente il valore.

Considerando che l'autorimessa si trova in un cortile molto degradato e con copertura in parte a nudo tetto, si può assumere la cifra di 236,00 euro al mq..

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio

Area fabbricato demolito

Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 2789, Qualità area fabbricato demolito

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 300,00

Il Listino immobiliare di Vercelli e Provincia della Camera di Commercio di Vercelli n. 23 del 10/3/2021, con rilevazioni al dicembre 2020, per il Comune di Gattinara, prevede una valutazione per i terreni edificabili residenziali pari ad euro 40,00 (minimo) ed euro 65,00 (massimo), al mq. di superficie.

Ma questi valori non rispecchiano la realtà delle vendite a Gattinara. Sono presenti parecchie offerte immobiliari, ma che non riescono a trovare collocazione. Inoltre le vendite delle esecuzioni immobiliari vengono ripetute piu' volte, con ribassi notevoli.

Va qui fatta una importante considerazione.

Attualmente il mercato immobiliare a Gattinara è in forte crisi, e i valori sono in forte calo. Inoltre l'ubicazione degli immobili, in centro, ma in un cortile in pessimo stato di conservazione e con qualità molto bassa degli immobili limitrofi.

Le finiture dei beni pignorati sono molto scarse, e la distribuzione su tre piani (oltre alla cantina), ne fa diminuire notevolmente il valore.

Considerando che il terreno si trova in un cortile molto degradato e che non è edificabile, si può assumere la cifra di 50,00 euro al mq..



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1	110,00 mq	350,00 €/mq	€ 38.500,00	100,00%	€ 38.500,00
Bene N° 2 - Garage Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T	35,00 mq	236,00 €/mq	€ 8.024,00	100,00%	€ 8.024,00
Bene N° 3 - Terreno Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio	6,00 mq	50,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
				Valore di stima:	€ 46.824,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarita' da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gattinara, li 16/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caligaris Fulvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico di stato libero (Aggiornamento al 08/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica abitazione (Aggiornamento al 07/03/2022)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica autorimessa (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreno (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria abitazione (Aggiornamento al 26/12/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria autorimessa (Aggiornamento al 26/12/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale della proprietà (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. 24 09 (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. 27 09 (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Piano regolatore (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 14/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima "privacy" (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo (Aggiornamento al 16/03/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1
Appartamento sito al piano terreno, primo, secondo con cantina all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 6250, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 6251
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno della Zona A2 Area n. 14 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico - tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta. Edificio di antica costruzione, oggetto di interventi effettuati nel 2009 con Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) n. 27 del 20/03/2009, prot. 2995, presentata al Comune di Gattinara.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T
Autorimessa all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 6256, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno della Zona A2 Area n. 14 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico - tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio
Area fabbricato demolito
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 2789, Qualità area fabbricato demolito
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova all'interno della Zona A2 Area n. 14 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico - tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta. E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Gattinara, che si allega.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 1, piano T-1-2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 6250, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 6251	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Il piano terra e il piano primo sono stati oggetto di interventi con Denunce di Inizio Attivita'. Il piano secondo non ha avuto particolari modifiche. La cantina è pressochè abbandonata.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terreno, primo, secondo con cantina all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 6256, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è stata oggetto di interventi e si trova in stato di conservazione sufficiente		
Descrizione:	Autorimessa all'interno del cortile in Via Pietro Micca 18		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - Via Pietro Micca 18, edificio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 2789, Qualità area fabbricato demolito	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	piccola porzione di terreno (area fabbricato demolito).		
Descrizione:	Area fabbricato demolito		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

