
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano

Procedura di Sovraindebitamento n. 12/2024 del R.G.

Giudice Delegato

Dott.ssa Claudia Gentili

Parte ricorrente

******* Omissis *******

Gestore e liquidatore

Avv. Andrea Spada

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	5
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	5
Titolarità	5
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	5
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	5
Confini.....	6
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	6
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	6
Consistenza	6
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	6
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	7
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	8
Dati catastali.....	9
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	9
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	9
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	9
Stato conservativo	10
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2	10
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	10
Parti Comuni.....	10

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	10
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	10
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	11
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	12
Stato di occupazione	13
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	13
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	13
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	14
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	14
Normativa urbanistica	14
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	14
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	14
Regolarità edilizia	15
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC)	
– VIA MANZONI N.2	15
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	15
Stima / Formazione lotti	16
LOTTO UNICO 16	
Riepilogo bando d'asta.....	19

LOTTO UNICO 19

Schema riassuntivo PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N. 12/2024 del R.G.....	20
LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 72.390,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2	21
BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2.....	21

INCARICO

In data 14/05/2025, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, Tel. / Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto della procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locali di deposito in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) – Via Manzoni n.2
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare a futura destinazione residenziale in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) - Via Manzoni n.2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

Locali di deposito adibiti ad officina, esposizione, disimpegno, ufficio e bagno ubicati a piano terreno di edificio isolato.

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Unità immobiliare interessata da lavori di ristrutturazione per trasformazione in abitazione con accesso da vano scala a piano terra e suddivisa in quattro vani, disimpegni, predisposizione per due bagni, tre balconi ed ampio terrazzo a piano primo di edificio isolato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Gli immobili in oggetto appartengono a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Complessivamente i beni in oggetto confinano:

- a nord con fosso
- ad est con viabilità comunale
- a sud con mappale 15 dello stesso foglio 42
- ad ovest con mappale 249 dello stesso foglio 42

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	78,29 mq	87,17 mq	1,00	87,17 mq	3,25 m	T
Esposizione	55,46 mq	65,54 mq	1,00	65,54 mq	3,45 m	T
Ufficio e servizi	14,85 mq	18,82 mq	1,50	28,23 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,94 mq		

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scala	10,00 mq	13,84 mq	1,00	13,84 mq	5,60 m	T-1
Abitazione	90,50 mq	107,24 mq	1,00	107,27 mq	3,04 m	1
Terrazzo	60,39 mq	63,75 mq	0,35	22,31 mq	0,00 m	1
Balconi	8,27 mq	8,27 mq	0,25	2,07 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				145,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,49 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1986 al 01/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 1,27 Piano T-1
Dal 01/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 468,48 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 10/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 468,48 Piano T-1
Dal 10/05/1999 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 468,48 Piano T-1
Dal 06/05/2004 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, sub. 4 Categoria C2 Cl. 4, Cons. 150 mq. Rendita € 333,11 Piano T
Dal 21/05/2004 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, sub. 4 Categoria C2 Cl. 4, Cons. 150 mq. Rendita € 333,11 Piano T
Dal 26/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 14, sub. 4 Categoria C2 Cl. 4, Cons. 150 mq. Rendita € 333,11 Piano T
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 14, sub. 4 Categoria C2 Cl. 4, Cons. 150 mq., sup. 172 mq. Rendita € 333,11 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1986 al 01/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 1,27 Piano T-1
Dal 01/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 468,48 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 10/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 468,48 Piano T-1
Dal 10/05/1999 al 06/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, Categoria C3 Cl. 4, Cons. 193 mq. Rendita € 468,48 Piano T-1
Dal 06/05/2004 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, sub. 5 Categoria C7 Cl. 2, Cons. 110 mq. Rendita € 96,58 Piano 1
Dal 21/05/2004 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 254, sub. 5 Categoria C7 Cl. 2, Cons. 110 mq. Rendita € 96,58 Piano 1
Dal 26/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 14, sub. 5 Categoria C7 Cl. 2, Cons. 110 mq. Rendita € 96,58 Piano 1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 14, sub. 5 Categoria C7 Cl. 2, Cons. 110 mq., sup. 121 mq. Rendita € 96,58 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	14	4		C2	4	150	172	333,11 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	14				Ente Urbano		00 06 10	0 €	0 €	

BENE N° 2- UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	14	5		C7	2	110	121 mq	96,58 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	14				Ente Urbano		00 06 10	0 €	0 €	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto riguarda entrambe i beni, non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali depositate e lo stato di fatto degli immobili.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alle opere di ristrutturazione parzialmente eseguite e richieste per l'intero fabbricato.

Per quanto riguarda il Bene 1 a piano terra si rileva la formazione di tramezzatura per creazione di un disimpegno (non autorizzato sulle pratiche edilizie) e per la suddivisione tra officina ed esposizione, oltre che per la divisione in due vani distinti dell'area destinata ad esposizione.

Per quanto riguarda il Bene 2 a piano terra non viene rappresentata la scala di accesso allo stesso ed a piano primo si rileva la formazione dei partizionamenti murari a creazione dei vani abitativi e la realizzazione dei balconi in facciata.

Al fine di regolarizzare gli immobili il futuro acquirente dovrà predisporre – a seguito della presentazione di una pratica di sanatoria amministrativa e di completamento delle opere assentite dal Permesso di Costruire da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale – successiva pratica di variazione catastale mediante denuncia di variazione DOCFA con predisposizione delle nuove planimetrie derivanti dalla pratica di sanatoria.

I costi presunti per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 800,00 al netto degli oneri di legge e delle spese vive catastali quantificate in € 210,00.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in stato di abbandono, con interventi di ristrutturazione parzialmente eseguiti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

È comune ai beni l'area cortilizia esterna parzialmente pavimentata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Non sono stati individuate servitù, livelli ed usi civici trascritti agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complessivamente i beni in oggetto fanno parte di un unico edificio sviluppatosi su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) realizzato nel 1973 e dichiarato agibile nel 1974 con destinazione d'uso originaria a deposito, e successivamente oggetto di modifiche per cambio di destinazione d'uso ad artigianale e residenziale.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Gattinara con accesso dagli accessi pedonali e carrai su Via Manzoni.

Allo stato attuale l'intero edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato la realizzazione di opere che non sono state ultimate.

Il fabbricato si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra collegati verticalmente con scala interna in muratura, principalmente a servizio del piano primo ma dalla quale si accede anche ai locali del piano terra.

L'edificio si presenta con figura in pianta pressoché regolare, con struttura in travi e pilastri di cemento armato, tamponamenti in blocchetti di calcestruzzo ed in muratura, orizzontamenti piani, copertura a tetto realizzato in due corpi di cui quello più esteso avente orditura in struttura reticolare metallica e manto in lastre di eternit, in cattivo stato di manutenzione e parzialmente danneggiate, e parzialmente integrato con lamiera grecata. La porzione di copertura sul corpo scala avente orditura in legno e manto lastre di rame coibentate preformate finto coppo.

Il fabbricato presenta facciate in blocchetti a vista ed in parte intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione con la presenza di sfogliatura della tinteggiatura e di localizzati distacchi di intonaco. Gli infissi esterni, presenti solo a piano terra, sono in ferro/vetro singolo ed il legno/vetro singolo, alcuni dei quali protetti da tapparelle metalliche.

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare a destinazione artigianale dotato di vetrine su Via Manzoni, con accesso tramite porta nella vetrina e tramite l'area cortilizia comune con il Bene 2 accessibile dai cancelli pedonali e carrai su Via Manzoni.

L'unità immobiliare a **Piano Terra** ha un'altezza interna media di circa 3,25 m. ed è suddivisa come segue:

Officina di circa 67,88 mq. avente pavimentazione in battuto di cls, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è dotata di fossa seminterrata per manutenzione attrezzature/veicoli.

Esposizione 1 di circa 27,14 mq. ed altezza interna di circa 3,45 m., avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Esposizione 2 di circa 28,32 mq. ed altezza interna di circa 3,45 m., avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Disimpegno di circa 10,41 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Ufficio di circa 9,45 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Bagno di circa 5,40 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 m. La dotazione igienico sanitaria consiste in wc, bidet, lavabo, vasca ed allaccio per lavatrice.

Completano l'unità immobiliare la quota di pertinenza delle aree pertinenziali esterne di circa 424,63 mq. complessivi.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario di adduzione e scarico e di produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare censita come tettoia chiusa oggetto di lavori di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso a residenziale. Le opere di ristrutturazione sono state parzialmente eseguite come da progetto assentito ma non risultano completate. L'accesso all'unità immobiliare è garantito tramite ingresso indipendente alla scala sulla facciata nord-ovest raggiungibile tramite l'area cortilizia comune con il Bene 1 accessibile dai cancelli pedonali e carrai su Via Manzoni.

Tutti i locali presentano murature al grezzo, è stato realizzato il sottofondo alleggerito per predisposizione impianto di riscaldamento a pavimento, sono state posate le tubazioni di distribuzione dell'impianto idro-sanitario e le tubazioni di scarico ed è stata realizzata la predisposizione dell'impianto elettrico. Si è riscontrato che le aperture per le nuove finestre sono state predisposte nella nuova contro-muratura realizzata all'interno dei vani ma non sono state completate nella muratura esterna di tamponamento.

L'unità immobiliare a **Piano Primo** presenta soffitto mansardato con altezza interna media variabile ed è suddivisa come segue:

Vano 1 di circa 36,33 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 3,04 m., con accesso al Terrazzo di circa 60,39 mq., con pavimentazione rivestita con guaina bituminosa impermeabilizzante.

Disimpegno di circa 3,75 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 3,45 m.

Vano 2 di circa 10,26 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 2,91 m., con accesso al Balcone 1 di circa 2,92 mq., privo di pavimentazione e di parapetti di protezione.

Vano 3 di circa 14,19 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 2,97 m., con accesso al Balcone 2 di circa 2,43 mq., privo di pavimentazione e di parapetti di protezione.

Bagno 1 di circa 8,51 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 2,95 m.

Vano 4 di circa 10,80 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 2,82 m., con accesso al Balcone 3 di circa 2,92 mq., privo di pavimentazione e di parapetti di protezione.

Bagno 2 di circa 5,46 mq. ed altezza interna media progettuale di circa 3,41 m.

Completano l'unità immobiliare la quota di pertinenza delle aree pertinenziali esterne di circa 424,63 mq. complessivi.

L'unità immobiliare è dotata di predisposizione per impianto elettrico, impianto idrico sanitario di adduzione e scarico e di predisposizione parziale per impianto di riscaldamento a pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Gli immobili risultano essere occupati dal ricorrente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Ponzana	21/05/2004	5416	1733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	27/05/2004	5600	3631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli aggiornate al 24/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto di **** Omissis ****
Iscritto a Vercelli il 13/07/2012
Reg. gen. 5057 - Reg. part. 499
Quota: 1/1
Importo: € 70.820,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 05/07/2012
N° repertorio: 160/7312
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria iscritta a Vercelli il 24/05/2004 ai numeri 5601/1266 in forza di atto di mutuo in data 21/05/2004 rep. n. 5417/1734 del notaio Paola Ponzana
Iscritto a Vercelli il 27/03/2024
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio**
Trascritto a Vercelli il 04/07/2024
Reg. gen. 5867 - Reg. part. 4755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 20/05/2024
N° repertorio: 25/2024

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Gattinara con variante parziale n. 5 approvata con D.C.C. n° 8 del 07.03.2024, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura con destinazione urbanistica in Zona "CO" Area n. 198, Zona residenziale di completamento edilizio con riferimento all'art. 30 delle N.T.A.

L'area in oggetto risulta inserita nella Carta di sintesi in Classe II – moderata pericolosità di cui all'art. 57 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

In seguito ad accesso agli atti effettuato in data 25/07/2025 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza di costruzione n. 113 del 19/07/1973 per nuova costruzione edificio urbano in ferro ad uso deposito.
- Licenza di costruzione n. 232/99 del 23/03/2000 per ristrutturazione interna di fabbricato artigianale con demolizione parziale di copertura.
- Permesso di Costruire n. 62/03 del 08/08/2003 per lavori di ristrutturazione e trasformazione d'uso in abitazione.
- D.I.A. n. 136/07 del 26/10/2007 per ultimazione fabbricato ad uso abitazione.

Gli immobili sono dotati di certificato di agibilità n. 26/73 del 24/04/1974

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Per quanto è stato possibile riscontrare, non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche amministrative depositate presso gli uffici comunali in quanto le opere non sono state completate.

Si è rilevato che a piano terra sono state eseguite opere in difformità da quanto dichiarato nelle pratiche edilizie consistenti nella realizzazione di un disimpegno e nella realizzazione di una partizione di chiusura tra il locale destinato ad officina ed i locali destinati ad esposizione.

Le irregolarità edilizie riscontrate potranno essere sanate dal futuro acquirente mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia a completamento del Permesso di Costruire assentito ed in sanatoria da concordare con gli uffici comunali.

I costi presunti per le operazioni di sanatoria sono stimabili in circa € 2.500,00 per onorari professionali al netto degli oneri di legge, oltre ad oblazione in sanatoria, eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da quantificarsi con l'ufficio tecnico comunale all'atto della predisposizione della pratica.

A seguito della sanatoria, si renderà necessario provvedere alla richiesta del certificato di agibilità, con acquisizione o predisposizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del collaudo statico relativo alle opere strutturali. I costi per tali operazioni non sono allo stato attuale preventivabili, in quanto risultano coinvolti più soggetti abilitati al rilascio delle rispettive certificazioni.

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.

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locali di deposito in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) – Via Manzoni n.2

Locali di deposito adibiti ad officina, esposizione, disimpegno, ufficio e bagno ubicati a piano terreno di edificio isolato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 14, Sub. 4, Categoria C/2 ed al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 14, Qualità Ente Urbano

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

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - Anno 2025 – Semestre 1 - Comune di Gattinara - Zona Periferica – Capannoni tipici". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 300,00

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare a futura destinazione residenziale in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) - Via Manzoni n.2

Unità immobiliare interessata da lavori di ristrutturazione per trasformazione in abitazione con accesso da vano scala a piano terra e suddivisa in quattro vani, disimpegni, predisposizione per due bagni, tre balconi ed ampio terrazzo a piano primo di edificio isolato.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 14, Categoria C/7 ed al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 14, Qualità Ente Urbano

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

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è inoltre consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - Anno 2025 - Semestre 1 - Comune di Gattinara - Zona Periferica - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in stima	Totale
Bene N° 1 - Locali di deposito in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) - Via Manzoni n.2	180,94 mq	300,00 €/mq	€ 54.282,00	100,00%	€ 54.282,00
Bene N° 2 - Unità immobiliare a futura destinazione residenziale in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) - Via Manzoni n.2	145,49 mq	25,00 €/mq	€ 36.372,50	100,00%	€ 36.372,50
Valore di stima:					€ 90.664,50

Valore di stima del lotto: € 90.664,50

Deprezzamenti per regolarizzazioni

Tipologia deprezzamento	Importo	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Importo presunto arrotondato e comprensivo di stima di oblazioni ed oneri	4.000,00	€	€ 4.000,00
Regolarizzazione catastale comprese spese vive catastali - Importo arrotondato comprensivo di oneri di legge	1.500,00	€	€ 1.500,00
Totale deprezzamenti:			€ 5.500,00

Valore dell'intero: € 85.164,50

Deprezzamento per vendita giudiziale 15%: - € 12.774,68

Valore stima: € 72.389,83

Arrotondamenti: + € 0,17

Valore finale di stima: € 72.390,00(diconsi euro settantaduemilatrecentonovanta/00)

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.

Vercelli, li 24/10/2025

Il CTU
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura. Schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale. Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.. Copia delle autorizzazioni amministrative. Ispezioni e visure conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locali di deposito in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) – Via Manzoni n.2
Locali di deposito adibiti ad officina, esposizione, disimpegno, ufficio e bagno ubicati a piano terreno di edificio isolato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 14, Sub. 4, Categoria C/2 ed al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 14, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Gattinara con variante parziale n. 5 approvata con D.C.C. n° 8 del 07.03.2024, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura con destinazione urbanistica in Zona "CO" Area n. 198, Zona residenziale di completamento edilizio con riferimento all'art. 30 delle N.T.A.
L'area in oggetto risulta inserita nella Carta di sintesi in Classe II – moderata pericolosità di cui all'art. 57 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare a futura destinazione residenziale in corso di ristrutturazione edilizia a Gattinara (VC) - Via Manzoni n.2
Unità immobiliare interessata da lavori di ristrutturazione per trasformazione in abitazione con accesso da vano scala a piano terra e suddivisa in quattro vani, disimpegni, predisposizione per due bagni, tre balconi ed ampio terrazzo a piano primo di edificio isolato.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 14, Categoria C/7 ed al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 14, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Gattinara con variante parziale n. 5 approvata con D.C.C. n° 8 del 07.03.2024, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura con destinazione urbanistica in Zona "CO" Area n. 198, Zona residenziale di completamento edilizio con riferimento all'art. 30 delle N.T.A.
L'area in oggetto risulta inserita nella Carta di sintesi in Classe II – moderata pericolosità di cui all'art. 57 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N.
12/2024 DEL R.G.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.390,00

Bene N° 1 - Locali di deposito in corso di ristrutturazione edilizia			
Ubicazione	Gattinara (VC) – Via Manzoni n.2		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Locali di deposito in corso di ristrutturazione edilizia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 14, Sub. 4, Categoria C/2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 14, Qualità Ente Urbano	Superficie	180,94 mq
Stato conservativo	In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione	Locali di deposito adibiti ad officina, esposizione, disimpegno, ufficio e bagno ubicati a piano terreno di edificio isolato.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'immobile risulta essere occupato dal ricorrente.		

Bene N° 2 - Unità immobiliare a futura destinazione residenziale in corso di ristrutturazione edilizia			
Ubicazione	Gattinara (VC) – Via Manzoni n.2		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Unità immobiliare a futura destinazione residenziale in corso di ristrutturazione edilizia Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 14, Categoria C/7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 14, Qualità Ente Urbano	Superficie	145,49 mq
Stato conservativo	In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in stato di abbandono, con interventi di ristrutturazione parzialmente eseguiti.		
Descrizione	Unità immobiliare interessata da lavori di ristrutturazione per trasformazione in abitazione con accesso da vano scala a piano terra e suddivisa in quattro vani, disimpegni, predisposizione per due bagni, tre balconi ed ampio terrazzo a piano primo di edificio isolato.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'immobile risulta essere occupato dal ricorrente.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) – VIA MANZONI N.2

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE A FUTURA DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A GATTINARA (VC) - VIA MANZONI N.2

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto di **** Omissis ****
Iscritto a Vercelli il 13/07/2012
Reg. gen. 5057 - Reg. part. 499
Quota: 1/1
Importo: € 70.820,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 05/07/2012
N° repertorio: 160/7312
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria iscritta a Vercelli il 24/05/2004 ai numeri 5601/1266 in forza di atto di mutuo in data 21/05/2004 rep. n. 5417/1734 del notaio Paola Ponzana
Iscritto a Vercelli il 27/03/2024
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio**
Trascritto a Vercelli il 04/07/2024
Reg. gen. 5867 - Reg. part. 4755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 20/05/2024
N° repertorio: 25/2024