

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	10

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email ing.scagliotti@gmail.com, PEC marco.scagliotti2@ingpec.eu, Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177 (Coord. Geografiche: 45°36'46.95"N 8°21'18.94"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181 (Coord. Geografiche:)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Edificio commerciale su tre livelli collegati da corpo scala e montacarichi. A piano terra vi sono ampie vetrine espositive prospicienti verso corso Garibaldi e verso il parcheggio adiacente. A piano terra area ufficio delimitata da pareti vetrate con un piccolo ripostiglio. A piano primo ampio spazio espositivo e servizi igienici. A piano secondo ampio spazio espositivo e piccolo ripostiglio. Il piano primo e il secondo sono dotati di scala di sicurezza.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Piccolo locale deposito a piano terra situato in un piccolo cortile interno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

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

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

La documentazione ex art. 567 è stata sostituita dal certificato notarile depositato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari corretto pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2, risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

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

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

La documentazione ex art. 567 è stata sostituita dal certificato notarile depositato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari corretto pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

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)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

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)

CONFINI**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177**

L'immobile confina a nord con marciapiede pubblico e viabilità provinciale all'interno del Comune di Gattinara (Corso Garibaldi coincide con la Strada Provinciale 142 "Del Biellese").

Il bene confina a est con le particelle 807 (parcheggio), 805 subalterno 2 e particella 629 subalterno 3 del Foglio 27.

A sud il bene confina con Particella 629 Subalterni 17 e 18, al cortile e androne individuati con la particella 629 subalterno 19.

A ovest il bene confina con la particella 629 subalterno 15.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

L'immobile confina a nord con l'edificio intestato alla medesima proprietà e individuato al foglio 27, particella 629, subalterno 16; a est con la particella 239 subalterno 2 del foglio 27, a sud e a ovest con un piccolo cortile, bene comune non censibile (B.C.N.C.) individuato catastalmente al foglio 27 mappale 629 subalterno 19 - mappale 805 subalterno 5.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi e ufficio	579,00 mq	615,00 mq	1	615,00 mq	2,85 m	T

Negozio - esposizione	654,00 mq	681,00 mq	1	681,00 mq	2,80 m	1
Negozio - esposizione	654,00 mq	681,00 mq	1	681,00 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				1977,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1977,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1992 al 24/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 139, Sub. 15 Categoria D1 Rendita € 9.876,72
Dal 24/05/2005 al 08/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 239 Categoria D8 Rendita € 13.886,00
Dal 08/10/2005 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 239 Categoria D8 Rendita € 13.886,00
Dal 09/05/2006 al 19/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 239 Categoria D8

		Rendita € 19.421,00
Dal 19/07/2006 al 07/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 239 Categoria D8 Rendita € 15.776,00
Dal 07/03/2016 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 239, Sub. 1 Categoria D8
Dal 11/02/2021 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 629, Sub. 16 Categoria D8 Rendita € 12.035,00 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2021 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 629, Sub. 17 Categoria C2 Cl.4, Cons. 11 m2 Superficie catastale 19 mq Rendita € 24,43 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria catastale risulta impossibile da fare in maniera completa facendo riferimento a un periodo precedente a quanto sopra riportato, questo a causa di mancata chiarezza sui dati disponibili e sugli elaborati planimetrici.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	27	629	16		D8	ASTE GIUDIZIARIE®	12035 €	S1-T-1-2	
-------------------	----	-----	----	--	----	-------------------	---------	----------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. La pianta a piano terra presenta non riporta tre aperture che sono presenti nella parete sud, due che danno accesso al vano sotto scala, e la terza che collega il locale negozio a un androne coperto che non corrisponde a un bene comune non censibile associato al bene stesso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	629	17		C2	4	11 m2	19 mq	24,43 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Da una attenta verifica dello stato dei luoghi si può affermare che lo stato attuale è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Da un esame visivo il negozio è in buono stato di conservazione, necessita una verifica degli impianti in parte non utilizzati come per esempio l'impianto di riscaldamento. In alcuni parti il bene necessita di interventi di manutenzione localizzati. Gli impianti non sono stati verificati. Non sono visibili lesioni strutturali o di infiltrazione di acqua o umidità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Da un esame visivo il deposito è in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Il bene individuato con il subalterno 16, pur avendo delle aperture (porte) che lo collegano ad altri subalterni, non risulta avere parti comuni individuate in planimetria e segnalate nell'elenco subalterni associato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Il bene è inserito in un cortile interno non visibile dalla viabilità comunale. Dal civico 181 di Corso Garibaldi si accede a un cortile (con accesso pedonale e accesso carraio dotati di serramenti metallici a unica anta) su cui si affaccia un adrone che porta al cortile interno dove è situato il deposito. Le parti comuni ad altre proprietà consistono nei cortili comuni e nell'androne di accesso al cortile interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Di seguito si riporta quanto emerso dall'esame visivo del bene effettuato durante il sopralluogo peritale specificando che non sono stati verificati gli impianti in quanto in parte non funzionanti perché non allacciati, si rimanda quindi a una verifica più particolareggiata degli impianti che dovrà essere effettuata da tecnici specializzati per ogni singola tipologia di impianto.

L'ingresso all'edificio e l'esposizione di cinque vetrine sono esposte a nord, nord-ovest, verso Corso Garibaldi.

L'altezza interna utile varia da piano a piano:

- altezza piano terra: 2,85 metri (è presente un controsoffitto che maschera parte degli impianti tecnici);
- altezza piano primo: 2,80 metri;
- altezza piano secondo 2,95 metri.

A piano terra la pavimentazione nell'area espositiva è costituita da pavimento in appoggio a effetto legno, e nell'area ufficio il pavimento è rivestito da materiale ceramico. A piano primo e piano secondo i pavimenti sono quasi del tutto rivestiti da moquette.

La struttura, a pilastri in c.a. e solai, non presenta segni di degrado.

Il piano primo e il piano secondo sono privi di pareti divisorie in muratura, solo a piano primo vi sono dei pannelli che fungevano da separatori per i vari spazi espositivi e venivano rimossi e modificati a seconda delle esigenze dell'esposizione.

A ridosso della parete sud dell'edificio è presente una scala signorile a pianta curva in buone condizioni, con le pedate e le alzate rivestite in materiale lapideo, che collega internamente i tre livelli dell'edificio.

E' presente un montacarichi di cui non si è potuto verificare il funzionamento per mancanza di alimentazione. Il montacarichi insiste oltre che sui tre livelli dell'edificio, anche a piano interrato infatti, sulle planimetrie catastali, è presente la planimetria a piano interrato unicamente per la limitata superficie interessata del montacarichi (S1), relativa allo spazio per la manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è in disuso, la caldaia non risulta presente e non vi è uno specifico locale caldaia. Dapprima come locale caldaia veniva utilizzato l'altro bene oggetto di perizia identificato catastalmente al foglio 27 particella 629 subalterno 17.

Il funzionamento dell'impianto elettrico al piano primo e piano secondo non è stato verificato.

A piano primo è presente un servizio igienico dotato di anti bagno, le cui pareti sono rivestite di materiale ceramico, così come il pavimento.

Dai piani primo e secondo si può accedere, attraverso una porta di sicurezza, alla scala di sicurezza o antincendio realizzata in struttura metallica. La scala di sicurezza è inglobata nell'edificio all'interno di un vano e non risulta visibile né dall'esterno né dall'interno; l'uscita è verso il parcheggio posto a est dell'edificio.

L'ingresso e le vetrine hanno la struttura in alluminio così come le finestre al piano primo e secondo.

La porta di ingresso al negozio, al n. 177C di Corso Garibaldi, è situata a un livello leggermente superiore al marciapiede pubblico. Il primo gradino è superabile dalla rampa della adiacente farmacia (n.179 di Corso Garibaldi) e da questo livello vi sono ancora tre gradini per accedere al bene.

Esternamente il bene si presenta in buone condizioni, il cornicione richiede un intervento di manutenzione in quanto presenta in alcuni tratti dei distacchi di intonaco.

Il piano primo e il piano secondo risultano di superficie identica mentre il piano terra ricopre una superficie inferiore in quanto in una porzione a ovest del piano terra è stato ricavato il locale dove attualmente c'è una farmacia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Dall'esame visivo del bene non si evidenziano problemi alla struttura. Essendo un deposito lo stato di conservazione risulta discreto. Il deposito risulta privo di impianti.

La porta di accesso è in lamiera metallica a due ante. La presa di luce è in metallo e vetro. Il pavimento è ricoperto da elementi plastici di laminato effetto legno.

Esternamente e internamente la muratura è finita a intonaco.

Il locale deposito è fornito di canna fumaria poiché, precedentemente, era adibito a locale caldaia per l'adiacente negozio espositivo di arredi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

L'immobile risulta occupato a piano terra dal debitore che svolge l'attività di vendita degli arredi ancora presenti a piano terra per alcune ore della giornata. Al piano primo risultano installati alcuni divisori che delimitano alcuni spazi. Il piano secondo risulta libero.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

L'immobile risulta occupato dal debitore con attrezzi e suppellettili vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1972 al 08/10/2005	**** Omissis ****	RETTIFICA COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aladino Belsito	30/12/1972	20687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	01/07/1986	4456	3469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE AI SENSI DELL'ART.2504 C.C. COME RICHIAMATO DALL'ART.2506			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Ponzana Paola	08/10/2005	7933	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Vercelli	07/11/2005	10767	7324
	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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1972 al 08/10/2005	**** Omissis ****	RETTIFICA COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aladino Belsito	30/12/1972	20687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	01/07/1986	4456	3469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE AI SENSI DELL'ART.2504 C.C. COME RICHIAMATO DALL'ART.2506			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ponzana Paola	08/10/2005	7933	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	07/11/2005	10767	7324
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sopra sono indicate le proprietà del soggetto esecutato e del precedente nominativo proprietario del complesso edilizio (laboratorio, attività commerciale, abitazioni) dove è inserito il deposito oggetto di perizia. Poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gattinara non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente a realizzazione del deposito risulta difficoltoso individuare la provenienza ventennale specifica per il bene. La prima traccia dell'esistenza del deposito risale al 1990 in quanto su un elaborato grafico della pratica edilizia n. 277 del 1990 è visibile la pianta del piccolo locale deposito, ma la pratica stessa è riferita a un "ampliamento dell'esposizione artigianale" riguardante altro e non il deposito. Le precedenti pratiche edilizie (1980) non riportano graficamente l'esistenza del deposito. Non vi è una pratica specifica alla realizzazione del deposito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5740 - Reg. part. 904
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 05/06/2024
Reg. gen. 5012 - Reg. part. 3965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5740 - Reg. part. 904
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 05/06/2024
Reg. gen. 5012 - Reg. part. 3965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Da una verifica effettuata esaminando il Piano Regolatore di Gattinara adottato con D.C.C. n. 28 del 26/03/2014, è stato appurato che il bene ricade all'interno dell'area retinata come "Zona consolidata a prevalente destinazione terziaria e commerciale" regolamentate dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del quale si allega alla presente perizia il relativo estratto. L'area è individuata come TC 235.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Da una verifica effettuata esaminando il Piano Regolatore di Gattinara adottato con D.C.C. n. 28 del 26/03/2014, è stato appurato che il bene ricade all'interno dell'area retinata come "Zona consolidata a prevalente destinazione terziaria e commerciale" regolamentate dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del quale si allega alla presente perizia il relativo estratto. L'area è individuata come TC 235.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'ultima pratica edilizia riguarda la realizzazione di un negozio a piano terra ora adibito a farmacia. La pratica è la SCIA prot. n. 24172 del 22/12/2015. La pratica, invece di essere intestata al debitore, risulta intestata a **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gattinara, a seguito di richiesta effettuata presso il Comune stesso, non sono emerse pratiche specifiche per la realizzazione del deposito. Dall'esame delle altre pratiche fornite dall'Ufficio Tecnico, la prima traccia dell'esistenza del deposito risale al 1990 in quanto su un elaborato grafico della pratica edilizia n. 277 del 1990 è visibile la pianta del piccolo locale deposito, ma la pratica stessa è riferita a un "ampliamento dell'esposizione artigianale" riguardante altro e non il deposito. Le precedenti pratiche edilizie (1980) non riportano graficamente l'esistenza del deposito. Non essendoci una pratica edilizia specifica è necessaria una pratica edilizia in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 177

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è inserito in un contesto condominiale.

La documentazione catastale presenta qualche imperfezione in quanto gli elaborati planimetrici del bene oggetto di perizia e quelli dei beni confinanti non risultano aggiornati rispetto ai subalterni attuali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GATTINARA (VC) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI, 181

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è inserito in un contesto condominiale.

La documentazione catastale presenta qualche imperfezione in quanto gli elaborati planimetrici del bene oggetto di perizia e quelli dei beni confinanti non risultano aggiornati rispetto ai subalterni attuali.

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.

Si è fatto riferimento ad elementi che si possono

considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alle rilevazioni presso agenzie immobiliari della zona (sito immobiliare.it);
- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte <http://www.pno.camcom.it/studi/prezzi/listini-prezzi-immobiliari>) n° 26 rilevazioni dicembre 2023;
- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio);
- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177

Edificio commerciale su tre livelli collegati da corpo scala e montacarichi. A piano terra vi sono ampie vetrine espositive prospicienti verso corso Garibaldi e verso il parcheggio adiacente. A piano terra area ufficio

delimitata da pareti vetrate con un piccolo ripostiglio. A piano primo ampio spazio espositivo e servizi igienici. A piano secondo ampio spazio espositivo e piccolo ripostiglio. Il piano primo e il secondo sono dotati di scala di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 629, Sub. 16, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 375.630,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in

vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa -Laghi - Alto Piemonte;
- alle valutazioni del Borsino Immobiliare.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181

Piccolo locale deposito a piano terra situato in un piccolo cortile interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 629, Sub. 17, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.250,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in

vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa -Laghi - Alto Piemonte;
- alle valutazioni del Borsino Immobiliare.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177	1977,00 mq	190,00 €/mq	€ 375.630,00	100,00%	€ 375.630,00
Bene N° 2 - Deposito Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181	12,50 mq	340,00 €/mq	€ 4.250,00	100,00%	€ 4.250,00
Valore di stima:					€ 379.880,00

Valore di stima: € 379.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7950,00	€

Valore finale di stima: € 371.930,00

Preventivo per la regolarizzazione urbanistica:

Redazione SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale: € 2.000,00;

IVA e oneri previdenziali: € 537,60;

Sanzione per sanatoria: € 1.500,00;

Diritti di segreteria per SCIA: € 50,00;

Spese catastali: € 200,00

Eventuale interventi di modifica dei locali: € 3.000,00

IVA sui lavori: € 660,00

Totale per regolarizzazione urbanistica: € 7.947,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la situazione catastale è da rivedere, non solo per quanto riguarda la planimetria catastale di uno dei due beni (il negozio), ma l'elaborato planimetrico, che deriva da beni un tempo di un'unica proprietà, necessita di essere ripresentato con la definizione precisa delle parti comuni e l'eliminazione di eventuali subalterni soppressi.

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 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scagliotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - pratiche edilizie relative ai beni
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure attuali e sopresse. Elaborati planimetrici.
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti derivanti da Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Check list

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177

Edificio commerciale su tre livelli collegati da corpo scala e montacarichi. A piano terra vi sono ampie vetrine espositive prospicienti verso corso Garibaldi e verso il parcheggio adiacente. A piano terra area ufficio delimitata da pareti vetrate con un piccolo ripostiglio. A piano primo ampio spazio espositivo e servizi igienici. A piano secondo ampio spazio espositivo e piccolo ripostiglio. Il piano primo e il secondo sono dotati di scala di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 629, Sub. 16, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da una verifica effettuata esaminando il Piano Regolatore di Gattinara adottato con D.C.C. n. 28 del 26/03/2014, è stato appurato che il bene ricade all'interno dell'area retinata come "Zona consolidata a prevalente destinazione terziaria e commerciale" regolamentate dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del quale si allega alla presente perizia il relativo estratto. L'area è individuata come TC 235.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181

Piccolo locale deposito a piano terra situato in un piccolo cortile interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 629, Sub. 17, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da una verifica effettuata esaminando il Piano Regolatore di Gattinara adottato con D.C.C. n. 28 del 26/03/2014, è stato appurato che il bene ricade all'interno dell'area retinata come "Zona consolidata a prevalente destinazione terziaria e commerciale" regolamentate dall'art.34 delle norme tecniche di attuazione del quale si allega alla presente perizia il relativo estratto. L'area è individuata come TC 235.

Prezzo base d'asta: € 371.930,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 371.930,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 177		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 629, Sub. 16, Categoria D8	Superficie	1977,00 mq
Stato conservativo:	Da un esame visivo il negozio è in buono stato di conservazione, necessita una verifica degli impianti in parte non utilizzati come per esempio l'impianto di riscaldamento. In alcuni parti il bene necessita di interventi di manutenzione localizzati. Gli impianti non sono stati verificati. Non sono visibili lesioni strutturali o di infiltrazione di acqua o umidità.		
Descrizione:	Edificio commerciale su tre livelli collegati da corpo scala e montacarichi. A piano terra vi sono ampie vetrine espositive prospicienti verso corso Garibaldi e verso il parcheggio adiacente. A piano terra area ufficio delimitata da pareti vetrate con un piccolo ripostiglio. A piano primo ampio spazio espositivo e servizi igienici. A piano secondo ampio spazio espositivo e piccolo ripostiglio. Il piano primo e il secondo sono dotati di scala di sicurezza.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato a piano terra dal debitore che svolge l'attività di vendita degli arredi ancora presenti a piano terra per alcune ore della giornata. Al piano primo risultano installati alcuni divisori che delimitano alcuni spazi. Il piano secondo risulta libero.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - Corso Giuseppe Garibaldi, 181		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 629, Sub. 17, Categoria C2	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Da un esame visivo il deposito è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Piccolo locale deposito a piano terra situato in un piccolo cortile interno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con attrezzi e suppellettili vari.		