

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Fallimento n. 5/2021 del R.G. - ** Omissis ******

Giudice Delegato

Dott.ssa Claudia Gentili

Gestore e liquidatore

Avv. Gian Luca Scagliotti

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	4
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	4
Titolarità	4
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	4
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	4
Confini.....	5
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	5
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	5
CONSISTENZA.....	5
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	5
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	5
Cronistoria Dati Catastali	5
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	5
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	6
Dati catastali	7
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	7
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	7
PRECISAZIONI	7
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	7
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	7
Stato conservativo	8
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
Stato di occupazione.....	8
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
Provenienze Ventennali	8

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	8
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC).....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	10
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC).....	10
Normativa urbanistica.....	10
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	10
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC).....	11
Regolarità edilizia.....	11
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	11
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC).....	11
Stima / Formazione lotti	12
LOTTO UNICO 12	
Riepilogo bando d'asta	14
LOTTO UNICO 14	
Schema riassuntivo FALLIMENTO N. 5/2021 del R.G.	15
LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 40.800,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16
BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)	16
BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC).....	16

Errore. Il segnalibro non è definito.

In data 06/08/2024, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, Tel. 0161 58 756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal Gestore e Liquidatore Avv. Gian Luca Scagliotti.

I beni oggetto della procedura sono costituiti dai seguenti terreni:

- **Bene N° 1** - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 1040 ubicato a Gattinara (VC)
- **Bene N° 2** - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 840 ubicato a Gattinara (VC)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

Terreno edificabile di qualità seminativo arborato di superficie catastale complessiva pari a mq. 1040.

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Terreno edificabile di qualità seminativo arborato di superficie catastale complessiva pari a mq. 840.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

I terreni in oggetto appartengono a:

- **** Omissis ****

I terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

Il bene in oggetto confina:

- a nord con Corso Giuseppe Garibaldi e mappale 21 foglio 44
- ad est con mappale 324 e 21 dello stesso foglio 44
- a sud con strada vicinale
- ad ovest mappale 19 dello stesso foglio 44

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Il bene in oggetto confina:

- a nord con mappale 21 dello stesso foglio 44
- ad est con mappale 22 e 379 dello stesso foglio 44
- a sud con strada vicinale
- ad ovest con mappale 20 dello stesso foglio 44

ASTE
GIUDIZIARIE
CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1040,00 mq	1040,00 mq	1,00	1040,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1040,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	840,00 mq	840,00 mq	1,00	840,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1975 al 04/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 20

		Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 1040 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 3,76
Dal 04/03/1999 al 19/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 20 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 1040 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 3,76
Dal 19/12/2004 al 30/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 20 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 1040 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 3,76
Dal 30/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 20 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 1040 Reddito dominicale € 6,45 Reddito agrario € 3,76

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1975 al 04/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 324 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 840 Reddito dominicale € 5,21 Reddito agrario € 3,04
Dal 04/03/1999 al 19/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 324 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 840 Reddito dominicale € 5,21 Reddito agrario € 3,04
Dal 19/12/2004 al 30/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 324 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 840 Reddito dominicale € 5,21 Reddito agrario € 3,04
Dal 30/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 324 Qualità Prato arborato Cl. 1 Sup. mq. 840 Reddito dominicale € 5,21 Reddito agrario € 3,04

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

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
44	20				Prato Arbor	1	00 10 40	€ 6,45	3,76 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
44	324				Prato Arbor	1	00 08 40	€ 5,21	3,04 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso gli immobili riscontrando l'effettivo stato dei terreni in oggetto.

In data 30/05/2023, su richiesta dell'Avv. Gian Luca Scagliotti, veniva rilasciato dal Comune di Gattinara il certificato di destinazione urbanistica in base al PRGC vigente per individuare la destinazione urbanistica dei medesimi.

Allo stato attuale il Comune di Gattinara non ha provveduto ad aggiornamenti del Piano Regolatore rispetto alla data di rilascio del CDU.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

In relazione allo stato attuale dei beni, gli stessi risultano abbandonati con presenza di vegetazione spontanea ad alto fusto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

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

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Non sono stati individuate servitù, livelli ed usi civici trascritti agli atti ma sul presente bene si rileva la presenza sul confine est di linea elettrica aerea e sullo spigolo a confine sud-est la presenza di un traliccio della rete elettrica che comporta delle limitazioni edificatorie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

I terreni risultano essere di qualità prato arborato ma, allo stato attuale, presentano vegetazione spontanea ad alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Gli immobili risultano essere liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1999 al 19/12/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	11/10/1999	7594	5268
		Registrazione			
Dal 19/12/2004 al 30/07/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			10/05/1999	6/1055	
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/07/2010 al 09/03/2015	**** Omissis ****	Ufficio del Registro	11/10/2005	9610	6463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			28/07/2005	6/1166	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perna Filippo	30/07/2010	182294/21705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	06/08/2010	6744	4737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si evidenzia l'esistenza della Trascrizione del 06/08/2010 n. 6743 R.G./n. 4736 R.P. a rogito Notaio Perna Filippo, Rep. n. 182294/21705 del 30/07/2010 Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli aggiornate al 12/05/2025, risulta la seguente trascrizione:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Vercelli il 19/05/2021

Reg. gen. 4325 - Reg. part. 3454

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

A carico degli immobili oggetto di stima sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Como il 01/04/2015

Reg. gen. 2203 - Reg. part. 200

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

Capitale: € 43.795,84

Interessi: € 4.500,00

Spese: € 1.704,16

Rogante: Tribunale di Como

Data: 09/03/2015

N° repertorio: 471

a favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

Come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 56 rilasciato in data 30/05/2023, il vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 10-192 del 21/06/2010, identifica l'area su cui insiste il terreno in oggetto della procedura per il 96,32% tra le aree in Zona "CO" Area n. 178 a Destinazione Urbanistica Residenziale. Art. 30 Destinazioni urbanistiche Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max = 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq. e per il 3,68% in Area Stradale. Art. 57 Classi idrogeologiche. Il

terreno in oggetto risulta identificato per 75% in aree di Classe 1, Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, e per il 25% in aree di Classe 2, Porzione di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata. Sempre nel CDU n. 56 si dichiara che i suddetti terreni non ricadono in territorio soggetto ai vincoli della legge 21/11/2000 n. 353 in materia di incendi boschivi. Inoltre, si dichiara che dagli elenchi in possesso i mappali sopracitati non risultano gravati da usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 56 rilasciato in data 30/05/2023, il vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 10-192 del 21/06/2010, identifica l'area su cui insiste il terreno in oggetto tra le aree in Zona "CO" Area n. 178 a Destinazione Urbanistica Residenziale. Art. 30 Destinazioni urbanistiche Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max = 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq. Art. 57 Classi idrogeologiche. Il terreno in oggetto ricade in aree di Classe 1, Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Porzione di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata. Si dichiara che i suddetti terreni non ricadono in territorio soggetto ai vincoli della legge 21/11/2000 n. 353 in materia di incendi boschivi. Inoltre, si dichiara che dagli elenchi in possesso i mappali sopracitati non risultano gravati da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ATERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

In base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Gattinara l'immobile risulta regolare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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** - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 1040 ubicato a Gattinara (VC)

Terreno edificabile di qualità prato arborato.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 44, Part. 20, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 31.200,00 (diconsi euro terntunomiladuecento/00)

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 consultato il "Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi n. 27" e la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - Valori Agricoli medi Annualità 2020 - Comune di Gattinara - R1/Extraurbana/AGRICOLA"; 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. 30,00 per il bene in oggetto.

- **Bene N° 2** - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Terreno edificabile di qualità prato arborato.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 44, Part. 324, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 16.800,00 (diconsi euro sedicimilaottocento/00)

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 consultato il "Listino Immobiliare della camera di Commercio Monte Rosa Laghi n. 27" e la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Torino - Valori Agricoli medi Annualità 2019 - Comune di Gattinara - R1/Extraurbana/AGRICOLA"; 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. 20,00 per il bene in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in stima	Totale
Bene N° 1 - Terreno in Gattinara	1.040,00 mq	40,00 €/mq	€ 41.600,00	100,00%	€ 41.600,00
Bene N° 2 - Terreno in Gattinara	840,00 mq	40,00 €/mq	€ 33.600	100,00%	€ 33.600,00
				Valore di stima:	€ 75.200,00

Valore di stima del lotto: € 48.000,0 (diconsi euro quarantottomila/00)

Deprezzamento per vendita giudiziale 15%: - € 7.200,00

Valore stima: € 40.800,00 (diconsi euro quarantamilaottocento/00)

Valore finale di stima: € 40.800,00 (diconsi euro quarantamilaottocento/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 12/05/2025

Il CTU
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 1040 ubicato a Gattinara (VC)

Terreno edificabile di qualità prato arborato.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 44, Part. 20, Qualità Prato arborato

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

Come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 56 rilasciato in data 30/05/2023, il vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 10-192 del 21/06/2010, identifica l'area su cui insiste il terreno in oggetto della procedura per il 96,32% tra le aree in Zona "CO" Area n. 178 a Destinazione Urbanistica Residenziale. Art. 30 Destinazioni urbanistiche Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max = 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq. e per il 3,68% in Area Stradale. Art. 57 Classi idrogeologiche. Il terreno in oggetto risulta identificato per 75% in aree di Classe 1, Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, e per il 25% in aree di Classe 2, Porzione di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata. Sempre nel CDU n. 56 si dichiara che i suddetti terreni non ricadono in territorio soggetto ai vincoli della legge 21/11/2000 n. 353 in materia di incendi boschivi. Inoltre, si dichiara che dagli elenchi in possesso i mappali sopraccitati non risultano gravati da usi civici.

- **Bene N° 2** - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 840 ubicato a Gattinara (VC)

Terreno edificabile di qualità prato arborato.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 44, Part. 324, Qualità Prato arborato

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

Come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 56 rilasciato in data 30/05/2023, il vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 10-192 del 21/06/2010, identifica l'area su cui insiste il terreno in oggetto tra le aree in Zona "CO" Area n. 178 a Destinazione Urbanistica Residenziale. Art. 30 Destinazioni urbanistiche Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max = 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq. Art. 57 Classi idrogeologiche. Il terreno in oggetto ricade in aree di Classe 1, Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Porzione di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata. Si dichiara che i suddetti terreni non ricadono in territorio soggetto ai vincoli della legge 21/11/2000 n. 353 in materia di incendi boschivi. Inoltre, si dichiara che dagli elenchi in possesso i mappali sopraccitati non risultano gravati da usi civici.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.800,00

Bene N° 1 - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 1040 ubicato a Gattinara (VC)			
Ubicazione	Gattinara (VC)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Terreno Identificato al Catasto Terreni - Fg. 44, Part. 20, Qualità Prato arborato	Superficie	1040 mq
Stato conservativo	In relazione allo stato attuale del bene lo stesso si presenta coltivato a prato.		
Descrizione	Terreno agricolo di qualità Prato arborato		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Gli immobili risultano abbandonati con presenza di vegetazione spontanea ad alto fusto.		

Bene N° 2 - Terreno di qualità prato arborato di complessivi mq. 840 ubicato a Gattinara (VC)			
Ubicazione	Gattinara (VC)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Terreno Identificato al Catasto Terreni - Fg. 44, Part. 324, Qualità Prato arborato	Superficie	840 mq
Stato conservativo	In relazione allo stato attuale del bene lo stesso si presenta coltivato a prato.		
Descrizione	Terreno agricolo di qualità Prato arborato		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Gli immobili risultano abbandonati con presenza di vegetazione spontanea ad alto fusto.		

BENE N° 1 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 1040 UBICATO A GATTINARA (VC)

BENE N° 2 - TERRENO DI QUALITÀ PRATO ARBORATO DI COMPLESSIVI MQ. 840 UBICATO A GATTINARA (VC)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Como il 01/04/2015

Reg. gen. 2203 - Reg. part. 200

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

Capitale: € 43.795,84

Interessi: € 4.500,00

Spese: € 1.704,16

Rogante: Tribunale di Como

Data: 09/03/2015

N° repertorio: 471

a favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura