



# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	10
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	10
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	13



<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	14
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	15
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	16
Patti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	17
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	18



<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	20
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	26
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	27
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	29



Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8.....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.....	37
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.598,90</b> .....	37



## INCARICO

All'udienza del 31/07/2024, 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 08/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Appartamento a piano terra composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene oggetto di perizia non presenta alcun numero civico. Sulla planimetria catastale è riportato il civico 1, la casa adiacente riporta il civico n. 15, sulle trascrizioni e iscrizioni relative al bene è riportato sempre il civico n. 7/8 di Via Gabotto in frazione Locarno di Varallo.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Appartamento a piano primo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene oggetto di perizia non presenta alcun numero civico. Sulla planimetria catastale è riportato il civico 1, la casa adiacente riporta il civico n. 15, sulle trascrizioni e iscrizioni relative al bene è riportato sempre il civico n. 7/8 di Via Gabotto in frazione Locarno di Varallo.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Appartamento a piano secondo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte. Dal piano secondo si accede al piano sottotetto non abitabile.

Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra del secondo piano costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che porta al sottotetto, in parte soppalcato sul locale soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene oggetto di perizia non presenta alcun numero civico. Sulla planimetria catastale è riportato il civico 1, la casa adiacente riporta il civico n. 15, sulle trascrizioni e iscrizioni relative al bene è riportato sempre il civico n. 7/8 di Via Gabotto in frazione Locarno di Varallo.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Corte associata all'edificio adiacente costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, avente accesso (carraio e pedonale) dalla viabilità comunale. L'accesso all'edificio associato è possibile unicamente dalla corte.

Le dimensioni dell'area permettono di realizzare quattro posti auto agevolati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso pedonale all'edificio associato è possibile unicamente dalla corte.

#### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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

E' stata depositata la certificazione notarile, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

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

E' stata depositata la certificazione notarile, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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

E' stata depositata la certificazione notarile, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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

E' stata depositata la certificazione notarile, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Da risultato anagrafico del Comune di Varallo l'esecutato risulta coniugato. Come da estratto di matrimonio richiesto al Comune di Milano l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da risultato anagrafico del Comune di Varallo l'esecutato risulta coniugato. Come da estratto di matrimonio richiesto al Comune di Milano l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da risultato anagrafico del Comune di Varallo l'esecutato risulta coniugato. Come da estratto di matrimonio richiesto al Comune di Milano l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da risultato anagrafico del Comune di Varallo l'esecutato risulta coniugato. Come da estratto di matrimonio richiesto al Comune di Milano l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'edificio in cui il bene è inserito confina a nord con la viabilità comunale (Via Gabotto), a est, sud e ovest con il mappale 425 del Foglio 141 (la corte dell'edificio) avente medesimo intestatario del bene.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

L'edificio in cui il bene è inserito confina a nord con la viabilità comunale (Via Gabotto), a est, sud e ovest con il mappale 425 del Foglio 141 (la corte dell'edificio) avente medesimo intestatario del bene.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'edificio in cui il bene è inserito confina a nord con la viabilità comunale (Via Gabotto), a est, sud e ovest con il mappale 425 del Foglio 141 (la corte dell'edificio) avente medesimo intestatario del bene.

### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

La corte confina a nord con la viabilità comunale (Via Gabotto) e con l'edificio a cui è annessa identificato al catasto al foglio 141 particella 501; a est con il mappale 481 del foglio 141, a sud con il mappale 146 e a ovest con il mappale 149.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	270,00 m	T
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	T
Cantina	15,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,47 m	S1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>83,38 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>83,38 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la presenza di materiale e suppellettili che hanno impedito l'accesso al piano interrato durante il sopralluogo, per quanto riguarda la cantina le misurazioni sono state effettuate in base alle misurazioni fatte nell'abitazione e confrontate con la planimetria catastale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,80 mq	63,60 mq	1	63,60 mq	270,00 m	1
Balcone scoperto	13,30 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	1
Cantina	30,70 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,47 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,93 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la presenza di materiale e suppellettili che hanno impedito l'accesso al piano interrato durante il sopralluogo, per quanto riguarda la cantina le misurazioni sono state effettuate in base alle misurazioni fatte nell'abitazione e confrontate con la planimetria catastale.

Dal calcolo della superficie dell'appartamento è stato escluso il corpo scala.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione	46,80 mq	63,60 mq	1	63,60 mq	244,00 m	2
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	2
Sottotetto	54,60 mq	69,20 mq	0,20	13,84 mq	1,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,76 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la presenza di materiale e suppellettili che hanno impedito l'accesso al piano interrato durante il sopralluogo, per quanto riguarda la cantina le misurazioni sono state effettuate in base alle misurazioni fatte nell'abitazione e confrontate con la planimetria catastale.

Dal calcolo della superficie dell'appartamento è stato escluso il corpo scala.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	263,00 mq	263,00 mq	1	263,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>263,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>263,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte, sul lato ovest ha una parte delimitata da una recinzione, tale porzione di terreno è gravata da occupazione del vicino che a seguito di accordo con l'esecutato usufruisce di tale porzione di terreno verso Via Gabotti.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2002 al 05/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 541, Part. 31, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano S1 - T
Dal 05/03/2014 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 501, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 131,95 Piano S1 - T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2002 al 05/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 541, Part. 31, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 150,81 Piano S1 - 1
Dal 05/03/2014 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 501, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 150,81 Piano S1 - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2002 al 05/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 541, Part. 31, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano 2
Dal 05/03/2014 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 501, Sub.

		3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 131,95 Piano 2
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/2001 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 141, Part. 425 Categoria CO Superficie catastale 290 mq

Il bene è privo di intestatari in quanto risulta come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2".

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	141	501	1		A2	2	3,5 vani	92 mq	131,95 €		

**Corrispondenza catastale**

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

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze catastali della planimetria.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	141	501	2		A2	2	4 vani	101 mq	150,81 €	S1 - 1	

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

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze catastali della planimetria.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	141	501	3		A2	2	3,5 vani	80 mq	131,95 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle risultanze catastali della planimetria in quanto è stato realizzato un locale sottotetto non abitabile tra il secondo piano e il tetto. La realizzazione di un soppalco è stata concessa con la pratica edilizia 28/2004 DIA del 31.08.2004 PROT. N. 8718 ma lo stato dei luoghi non rispecchia quanto riportato sulla pratica edilizia.



Oltre a quanto sopra riportato, sul prospetto nord dell'edificio è presente un piccolo balcone che sulle planimetrie catastali non è presente e neppure sulle tavole della suddetta pratica edilizia.

Le suddette anomalie richiedono una pratica edilizia in sanatoria e un conseguente aggiornamento catastale.

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	141	425			CO			290 mq			

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale in quanto nella corte è presente una tettoia aperta, sul lato sud, per la quale non è stata riscontrato il deposito di pratica edilizia.

Inoltre, all'angolo nord-ovest del cortile, insiste una recinzione in rete metallica in prossimità del mappale confinante (foglio 141 particella 149), delle dimensioni di circa 6,5 metri per circa 1 metro, consistente nel passaggio per l'accesso pedonale dell'edificio confinante dalla viabilità comunale (Via Gabotto). Di tale occupazione di terreno, che grava su porzione del mappale, non si è riscontrato alcun documento, l'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che vi è un accordo verbale tra confinanti.

#### **PRECISAZIONI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

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 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

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

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

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° 4** - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

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** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 4** - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Non risultano contratti di locazione in essere.

All'angolo nord-ovest del cortile, insiste una recinzione in rete metallica in prossimità del mappale confinante (foglio 141 particella 149), delle dimensioni di circa 6,5 metri per circa 1 metro, consistente nel passaggio per l'accesso pedonale dell'edificio confinante dalla viabilità comunale (Via Gabotto). Di tale occupazione di terreno, che grava su porzione del mappale, non si è riscontrato alcun documento, l'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che vi è un accordo verbale tra confinanti.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8



L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione. Il bene necessita di intervento di manutenzione straordinaria. L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto la gran parte dell'appartamento e colma di suppellettili che hanno impedito un esame particolareggiato del bene.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione. Il bene necessita di intervento di manutenzione straordinaria. L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto la gran parte dell'appartamento e colma di suppellettili che hanno impedito un esame particolareggiato del bene.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione. Il bene necessita di intervento di manutenzione straordinaria. L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto la gran parte dell'appartamento e colma di suppellettili che hanno impedito un esame particolareggiato del bene.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

La corte risulta priva di manutenzione, in parte ricoperta da cespugli incolti e in parte occupata da suppellettili vari, attrezzi da lavoro oltre che da un automezzo, probabilmente non più funzionante, e da una tettoia non licenziata.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'edificio è suddiviso in tre unità abitative, una per piano. Pur non essendoci a catasto l'elaborato planimetrico, la scala interna risulta un bene comune in quanto consente di accedere ai vari livelli dell'edificio. Le parti comuni dell'edificio sono inoltre il tetto e i muri perimetrali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

L'edificio è suddiviso in tre unità abitative, una per piano. Pur non essendoci a catasto l'elaborato planimetrico, la scala interna risulta un bene comune in quanto consente di accedere ai vari livelli dell'edificio. Le parti comuni dell'edificio sono inoltre il tetto e i muri perimetrali.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'edificio è suddiviso in tre unità abitative, una per piano. Pur non essendoci a catasto l'elaborato planimetrico, la scala interna risulta un bene comune in quanto consente di accedere ai vari livelli dell'edificio. Le parti comuni dell'edificio sono inoltre il tetto e i muri perimetrali.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Il bene pignorato è associato all'edificio adiacente anch'esso oggetto di perizia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

All'angolo nord-ovest del cortile, insiste una recinzione in rete metallica in prossimità del mappale confinante (foglio 141 particella 149), delle dimensioni di circa 6,5 metri per circa 1 metro, consistente nel passaggio per l'accesso pedonale dell'edificio confinante dalla viabilità comunale (Via Gabotto). Di tale occupazione di terreno, che grava su porzione del mappale, non si è riscontrato alcun documento, l'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che vi è un accordo verbale tra confinanti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Il bene oggetto di perizia è inserito al piano terra di un edificio a tre piani fuori terra oltre il sottotetto. L'intero edificio viene abitato come un'unica abitazione per la famiglia residente.

L'impianto elettrico, seppur funzionante, ha bisogno di intervento di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie a metano non funzionanti, attualmente l'edificio viene scaldato da una stufa a legna e una a pellet.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a legna e uno elettrico.

I pavimenti interni risultano rivestiti con materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno di scarsa fattura, alcune presentano la specchiatura in vetro smerigliato.

L'edificio, da un esame visivo, non presenta problematiche strutturali.



I prospetti dell'edificio a nord, est e ovest non sono finiti a intonaco mentre il prospetto sud, verso la corte, è intonacato. Le pareti esterne non intonacate denunciano il materiale con cui sono stati realizzati i muri perimetrali dell'edificio (laterizio e pietra).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Il bene oggetto di perizia è inserito al piano terra di un edificio a tre piani fuori terra oltre il sottotetto. L'intero edificio viene abitato come un'unica abitazione per la famiglia residente.

L'impianto elettrico, seppur funzionante, ha bisogno di intervento di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie a metano non funzionanti, attualmente l'edificio viene scaldato da una stufa a legna e una a pellet.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a legna e uno elettrico.

I pavimenti interni risultano rivestiti con materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno di scarsa fattura, alcune presentano la specchiatura in vetro smerigliato.

L'edificio, da un esame visivo, non presenta problematiche strutturali.

I prospetti dell'edificio a nord, est e ovest non sono finiti a intonaco mentre il prospetto sud, verso la corte, è intonacato. Le pareti esterne non intonacate denunciano il materiale con cui sono stati realizzati i muri perimetrali dell'edificio (laterizio e pietra).

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Il bene oggetto di perizia è inserito al piano terra di un edificio a tre piani fuori terra oltre il sottotetto. L'intero edificio viene abitato come un'unica abitazione per la famiglia residente.

L'impianto elettrico, seppur funzionante, ha bisogno di intervento di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie a metano non funzionanti, attualmente l'edificio viene scaldato da una stufa a legna e una a pellet.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a legna e uno elettrico.

I pavimenti interni risultano rivestiti con materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

Le porte interne sono in legno di scarsa fattura, alcune presentano la specchiatura in vetro smerigliato.

L'edificio, da un esame visivo, non presenta problematiche strutturali.

I prospetti dell'edificio a nord, est e ovest non sono finiti a intonaco mentre il prospetto sud, verso la corte, è intonacato. Le pareti esterne non intonacate denunciano il materiale con cui sono stati realizzati i muri perimetrali dell'edificio (laterizio e pietra).

Dall'esame visivo il tetto appare di relativamente recente realizzazione e risulta di buona fattura, così anche la pavimentazione del piano sottotetto.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

La corte è costituita da un'area non livellata, priva di pavimentazione, in terra e ciottoli in pietra, per buona parte lasciata a verde incolto.

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia. Durante il sopralluogo risultavano presenti il debitore con il coniuge. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti:

il debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

il coniuge del debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

il figlio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia. Durante il sopralluogo risultavano presenti il debitore con il coniuge. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti:

il debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

il coniuge del debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

il figlio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia. Durante il sopralluogo risultavano presenti il debitore con il coniuge. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti:

il debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



il coniuge del debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
il figlio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Il bene risulta utilizzato e occupato dal debitore e dalla famiglia.

Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti:

il debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

il coniuge del debitore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

il figlio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACQUAVIVA LUIGI	19/04/2002	26787	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	23/04/2002	3951	2889
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACQUAVIVA LUIGI	19/04/2002	26787	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	23/04/2002	3951	2889
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACQUAVIVA LUIGI	19/04/2002	26787	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	23/04/2002	3951	2889
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACQUAVIVA LUIGI	19/04/2002	26787	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	23/04/2002	3951	2889
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 23/03/2005  
Reg. gen. 2698 - Reg. part. 505  
Importo: € 197.870,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.935,00  
Rogante: BATTAGLIA RENZO  
Data: 21/03/2005  
N° repertorio: 80458  
N° raccolta: 14245
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 07/10/2019  
Reg. gen. 7464 - Reg. part. 855  
Importo: € 19.877,11

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.191,61  
Spese: € 685,50  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 26/04/2016  
N° repertorio: 381

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 16/01/2025  
Reg. gen. 335 - Reg. part. 37  
Importo: € 197.870,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.935,00  
Rogante: BATTAGLIA RENZO  
Data: 21/03/2005  
N° repertorio: 80458

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Vervale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 26/06/2024  
Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4526  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 23/03/2005  
Reg. gen. 2698 - Reg. part. 505  
Importo: € 197.870,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.935,00  
Rogante: BATTAGLIA RENZO  
Data: 21/03/2005  
N° repertorio: 80458  
N° raccolta: 14245



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 07/10/2019

Reg. gen. 7464 - Reg. part. 855

Importo: € 19.877,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 19.191,61

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 26/04/2016

N° repertorio: 381

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Vercelli il 16/01/2025

Reg. gen. 335 - Reg. part. 37

Importo: € 197.870,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 98.935,00

Rogante: BATTAGLIA RENZO

Data: 21/03/2005

N° repertorio: 80458

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Vervale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 26/06/2024

Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4526

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Vercelli il 23/03/2005

Reg. gen. 2698 - Reg. part. 505

Importo: € 197.870,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 98.935,00

Rogante: BATTAGLIA RENZO

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 21/03/2005  
N° repertorio: 80458  
N° raccolta: 14245

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 07/10/2019

Reg. gen. 7464 - Reg. part. 855

Importo: € 19.877,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 19.191,61

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 26/04/2016

N° repertorio: 381

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Vercelli il 16/01/2025

Reg. gen. 335 - Reg. part. 37

Importo: € 197.870,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 98.935,00

Rogante: BATTAGLIA RENZO

Data: 21/03/2005

N° repertorio: 80458

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Vervale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 26/06/2024

Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4526

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Vercelli il 23/03/2005

Reg. gen. 2698 - Reg. part. 505

Importo: € 197.870,00

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 98.935,00

Rogante: BATTAGGIA RENZO

Data: 21/03/2005

N° repertorio: 80458

N° raccolta: 14245

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 07/10/2019

Reg. gen. 7464 - Reg. part. 855

Importo: € 19.877,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 19.191,61

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 26/04/2016

N° repertorio: 381

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Vercelli il 16/01/2025

Reg. gen. 335 - Reg. part. 37

Importo: € 197.870,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 98.935,00

Rogante: BATTAGGIA RENZO

Data: 21/03/2005

N° repertorio: 80458

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Vervale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 26/06/2024

Reg. gen. 5693 - Reg. part. 4526

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

## **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo, a seguito di richiesta inoltrata presso il Comune stesso, è emersa solo una pratica edilizia, la n.28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004 riguardante il rifacimento del tetto. Non sono stati reperiti altre pratiche edilizie.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8**

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo, a seguito di richiesta inoltrata presso il Comune stesso, è emersa solo una pratica edilizia, la n.28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004 riguardante il rifacimento del tetto. Non sono stati reperiti altre pratiche edilizie.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo, a seguito di richiesta inoltrata presso il Comune stesso, è emersa solo una pratica edilizia, la n.28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004 riguardante il rifacimento del tetto. Dall'esame dello stato dei luoghi è stato riscontrata una mancata corrispondenza rispetto a quanto riportato sulla pratica edilizia, in quanto la scala da piano secondo a sottotetto è a chiocciola invece che a rampa e il solaio del sottotetto risulta in parte non realizzato e quindi a soppalco rispetto al piano secondo.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



**BENE N° 4** - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varallo, a seguito di richiesta inoltrata presso il Comune stesso, è emersa solo una pratica edilizia, la n.28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004 riguardante il rifacimento del tetto dell'edificio associato alla corte.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale in quanto nella corte è presente una tettoia aperta, sul lato sud, per la quale non è stata riscontrato il deposito di pratica edilizia.

All'angolo nord-ovest del cortile, insiste una recinzione in rete metallica in prossimità del mappale confinante (foglio 141 particella 149), delle dimensioni di circa 6,5 metri per circa 1 metro, consistente nel passaggio per l'accesso pedonale dell'edificio confinante dalla viabilità comunale (Via Gabotto). Di tale occupazione di terreno, che grava su porzione del mappale, non si è riscontrato alcun documento, l'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che vi è un accordo verbale tra confinanti.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale. Gli altri beni costituenti l'edificio insieme al presente risultano oggetto della medesima esecuzione immobiliare e sono intestati all'esecutato.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO 7/8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale. Gli altri beni costituenti l'edificio insieme al presente risultano oggetto della medesima esecuzione immobiliare e sono intestati all'esecutato.

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale. Gli altri beni costituenti l'edificio insieme al presente risultano oggetto della medesima esecuzione immobiliare e sono intestati all'esecutato.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A VARALLO (VC) - FRAZIONE LOCARNO VIA GABOTTO N.7/8**  
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale. Gli altri beni costituenti l'edificio associato alla corte risultano oggetto della medesima esecuzione immobiliare e sono intestati all'esecutato.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

Appartamento a piano terra composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 22.512,60

Per la stima del bene si è tenuto conto dell'ubicazione, della e degli accessi, delle tipologie, delle

destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alle rilevazioni derivate dall'indagine di mercato;

- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte n° 26 (Rilevazioni dicembre 2023);

- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio) non fornisce quotazioni per la zona oggetto di perizia.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8

Appartamento a piano primo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 20.231,10

Per la stima del bene si è tenuto conto dell'ubicazione, della e degli accessi, delle tipologie, delle

destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture,

dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si fatto riferimento ad elementi che si possono

considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alle rilevazioni derivate dall'indagine di mercato;

- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte n° 26 (Rilevazioni dicembre 2023);

- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio) non fornisce quotazioni per la zona oggetto di perizia.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

Appartamento a piano secondo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte. Dal piano secondo si accede al piano sottotetto non abitabile. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra del secondo piano costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che porta al sottotetto, in parte soppalcato sul locale soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 21.265,20

Per la stima del bene si è tenuto conto dell'ubicazione, della e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alle rilevazioni derivate dall'indagine di mercato;
- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte n° 26 (Rilevazioni dicembre 2023);
- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio) non fornisce quotazioni per la zona oggetto di perizia.

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

Corte associata all'edificio adiacente costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, avente accesso (carraio e pedonale) dalla viabilità comunale. L'accesso all'edificio associato è possibile unicamente dalla corte. Le dimensioni dell'area permettono di realizzare quattro posti auto agevolati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 425, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 7.890,00

Per la stima del bene si è tenuto conto dell'ubicazione, della e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dello stato di conservazione.

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

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio) non fornisce quotazioni per la zona oggetto di perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8	83,38 mq	270,00 €/mq	€ 22.512,60	100,00%	€ 22.512,60
Bene N° 2 - Appartamento Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8	74,93 mq	270,00 €/mq	€ 20.231,10	100,00%	€ 20.231,10
Bene N° 3 - Appartamento Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8	78,76 mq	270,00 €/mq	€ 21.265,20	100,00%	€ 21.265,20
Bene N° 4 - Corte o resede Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8	263,00 mq	30,00 €/mq	€ 7.890,00	100,00%	€ 7.890,00
Valore di stima:					€ 71.898,90

Valore di stima: € 71.898,90

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3800,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 67.598,90

Per regolarizzare la realizzazione del sottotetto che risulta planimetricamente differente rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico di Varallo, è necessaria una pratica edilizia in

sanatoria che tra spese, sanzione e onorario del tecnico incaricato di aggiornamento urbanistico e catastale si può stimare in € 3800,00 (IVA e spese incluse).

Per la demolizione della tettoia non regolare nel cortile si possono stimare € 500 per lo smontaggio/demolizione.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto tutti i locali dell'edificio sono colma di suppellettili e materiale vario che ha impedito un esame particolareggiato del bene. La quantità anomala di materiale accatastato, depositato sui pavimenti e contro le pareti, impedisce un utilizzo idoneo e sicuro del bene. Sarà necessario un intervento di rimozione del materiale che non viene contemplato e stimato nella presente perizia.

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 07/03/2025

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure attuali e soppresse
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - P.E. 28/2004 - DIA DEL 31.08.2004 PROT. 8718
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trascrizion e Iscrizioni relative ai beni
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione occupazione gravante su porzione di corte
- ✓ N° 4 Altri allegati - check list

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

Appartamento a piano terra composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8

Appartamento a piano primo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

Appartamento a piano secondo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte. Dal piano secondo si accede al piano sottotetto non abitabile. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra del secondo piano costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che porta al sottotetto, in parte soppalcato sul locale soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8

Corte associata all'edificio adiacente costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, avente accesso (carraio e pedonale) dalla viabilità comunale. L'accesso all'edificio associato è possibile unicamente dalla corte. Le dimensioni dell'area permettono di realizzare quattro posti auto agevoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 425, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE - SELLA. Il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

**Prezzo base d'asta: € 67.598,90**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.598,90**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	83,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione. Il bene necessita di intervento di manutenzione straordinaria. L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto la gran parte dell'appartamento e colma di suppellettili che hanno impedito un esame particolareggiato del bene.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a piano terra composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia. Durante il sopralluogo risultavano presenti il debitore con il coniuge. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti: il debitore: **** Omissis ****; il coniuge del debitore: **** Omissis **** il figlio: **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto 7/8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	74,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione. Il bene necessita di intervento di manutenzione straordinaria. L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto la gran parte dell'appartamento e colma di suppellettili che hanno impedito un esame particolareggiato del bene.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a piano primo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte e cantina a piano seminterrato. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia. Durante il sopralluogo risultavano presenti il		



	debitore con il coniuge. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti: il debitore: **** Omissis ****, il coniuge del debitore: **** Omissis **** il figlio: **** Omissis ****
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 501, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	78,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione. Il bene necessita di intervento di manutenzione straordinaria. L'esame visivo effettuato durante il sopralluogo è stato solo parziale in quanto la gran parte dell'appartamento e colma di suppellettili che hanno impedito un esame particolareggiato del bene.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a piano secondo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte. Dal piano secondo si accede al piano sottotetto non abitabile. Il bene è inserito in un edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto con accesso comune ad altre due unità abitative con scala comune. Il vano scala divide la parte sinistra del secondo piano costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che porta al sottotetto, in parte soppalcato sul locale soggiorno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia. Durante il sopralluogo risultavano presenti il debitore con il coniuge. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti: il debitore: **** Omissis ****, il coniuge del debitore: **** Omissis **** il figlio: **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Corte o resede			
<b>Ubicazione:</b>	Varallo (VC) - Frazione Locarno Via Gabotto n.7/8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 141, Part. 425, Categoria CO	<b>Superficie</b>	263,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La corte risulta priva di manutenzione, in parte ricoperta da cespugli incolti e in parte occupata da suppellettili vari, attrezzi da lavoro oltre che da un automezzo, probabilmente non più funzionante, e da una tettoia non licenziata.		
<b>Descrizione:</b>	Corte associata all'edificio adiacente costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, avente accesso (carraio e pedonale) dalla viabilità comunale. L'accesso all'edificio associato è possibile unicamente dalla corte. Le dimensioni dell'area permettono di realizzare quattro posti auto agevoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta utilizzato e occupato dal debitore e dalla famiglia. Dallo stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Varallo risultano residenti i seguenti soggetti: il debitore: **** Omissis ****, il coniuge del debitore: **** Omissis **** il figlio: **** Omissis ****		

