

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 13/12/2025, 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 22/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Guglielmo Marconi, 72

Appartamento a piano rialzato di una palazzina a due piani fuori terra, composto da cucina soggiorno, due camere, due bagni, dotato di piccolo porticato di ingresso, ingresso pedonale e giardino privati; a piano seminterrato cantina e posto auto nell'autorimessa condominiale.

Il bene è situato nella frazione Vintabbio di Serravalle. Nei pressi dell'edificio c'è un piccolo parcheggio pubblico.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Guglielmo Marconi, 72

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Serravalle risulta che il sig. **** Omissis **** risulta in stato libero.

Da certificato e documentazione rilasciata dall'ufficio anagrafe del Comune di Serravalle Sesia il sig. **** Omissis **** risulta coniugato in regime di comunione dei beni ma il bene oggetto di perizia risulta dall'atto come bene personale.

CONFINI

Il bene (giardino e appartamento) nord-ovest confina con area pubblica tenuta a verde, a nord est confina in parte con il marciapiede pedonale pubblico lungo la viabilità pubblica (Via G. Marconi - Strada Provinciale SP70). A sud-est l'appartamento confina un altro appartamento della palazzina: il subalterno 11 della particella 570 Foglio 62. A sud-ovest l'appartamento confina un altro appartamento della palazzina: il subalterno 30 della particella 570 Foglio 62. A

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,90 m	T
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S
Balcone scoperto	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	T
Cantina	9,70 mq	12,90 mq	0,20	2,58 mq	0,00 m	S
Totale superficie convenzionale:				95,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,76 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene risulta comodamente divisibile in natura nel senso che il posto auto e la cantina potrebbero essere scorporati dall'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1987 al 25/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 197 Categoria A3
Dal 25/05/2004 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 570 Categoria A3
Dal 20/04/2006 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 570 Categoria A3
Dal 25/05/2007 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 570, Sub. 10, 16 Categoria A3
Dal 26/06/2008 al 20/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 570, Sub. 26 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 278,37 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	570	26		A3	U	5,5 vani	101 mq	278,37 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e le pertinenze risultano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale: CONDOMINIO IL CASTELLO, C.F.:91016700022.

Le parti comuni risultano essere:

- Strutture portanti e fondamenta: Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti;
- Coperture: Il tetto comune;
- Facciata: Le facciate dell'edificio;
- Parti di accesso e transito: Le parti comuni dell'autorimessa, i portoni d'ingresso carraio, la superficie antistante l'autorimessa;
- Eventuali impianti comuni;
- Tutto il resto facente parte delle proprietà comuni del CONDOMINIO IL CASTELLO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame visivo l'edificio dove è inserito il bene oggetto di perizia non presenta problemi strutturali. I prospetti risultano tinteggiati con una colorazione che risulta in alcune porzioni leggermente sbiadita e/o variata rispetto alla maggior parte della superficie esterna. In alcuni punti il prospetto prospiciente la viabilità pubblica presenta piccole aree che necessitano manutenzione. Nel complesso l'edificio è in buono stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di perizia risulta in buono stato di manutenzione:

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a metano posizionata in apposito vano all'esterno, adiacente il porticato. I corpi scaldanti sono in acciaio. Il locale cucina-soggiorno è dotato di termocamico con bocchette di ventilazione.

L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'impianto idrico è funzionante.

L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico con ingresso pedonale esclusivo per l'appartamento dal marciapiede pubblico.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

I pavimenti interni sono i piastrelle di materiale ceramico. Le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle in materiale ceramico per una altezza di circa 210 cm. I bagni sono ciechi, privi di aperture finestrate.

Le porte interne sono in tamburato. La porta di ingresso è di tipo blindato.

Per accedere all'appartamento vi è una rampa di accesso costituita da 9 gradini rivestiti in materiale lapideo che dal livello della strada pormettono l'accesso al piano rialzato dell'appartamento. In corrispondenza del porticato vi è un'area scoperta usufruita attualmente come zona "barbecue" e relax.

L'appartamento è dotato di gradevole giardino a piano del marciapiede esterno, accessibile dal cancelletto pedonale esclusivo. Il giardino risulta ben curato con apprezzabili essenze arboree e arbustive.

L'autorimessa comune è a piano seminterrato ed è accessibile dall'appartamento uscendo sul marciapiede pubblico e risulta di agevole accesso attraverso il portone carraio radiocomandato a distanza. Il bene oggetto di perizia comprende un posto auto nell'autorimessa e una cantina di proprietà esclusiva di circa 9,7 metri quadrati netti, dotata di apertura finestrata verso la rampa di accesso all'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei due debitori e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1976 al 20/04/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Cioffi	25/06/1976	50154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/06/1976	4228	3556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2006 al 27/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Perna	20/04/2006	176528	18827
		Trascrizione			

Dal 27/06/2007 al 25/02/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/05/2006	5492	3565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Perna	27/06/2007	179051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/07/2007	7685	4572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il proprietario **** Omissis ****, che ha ceduto a **** Omissis **** la società che ha realizzato il condominio dove è inserito il bene oggetto di pignoramento, ha acquisito i terreni non ancora edificati per piena proprietà con 4 differenti atti, l'ultimo dei quali sopra riportato.

Gli altri sono stati i seguenti:

- atto di compravendita del Notaio Renzo Battaglia del 30 luglio 1973 repertorio n. 22973 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 22 agosto 1973 al numero di registro generale 6620 e numero di registro particolare 5416;
- atto di compravendita del Notaio Battaglia Renzo del 4 settembre 1972 repertorio n. 19950 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 27 ottobre 1972 al numero di registro generale 7471 e numero di registro particolare 6037;
- atto di permuta del Notaio Comune Di Serravalle Sesia del 5 giugno 1972 repertorio n. 1226 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 21 giugno 1972 al numero di registro generale 4297 e numero di registro particolare 3454.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Biella il 02/07/2007
Reg. gen. 7686 - Reg. part. 1871
Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Filippo Perna
Data: 27/06/2007
N° repertorio: 179052
N° raccolta: 19765

- **IPOTECA LEGALE** derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01

Iscritto a Biella il 10/05/2011
Reg. gen. 3835 - Reg. part. 592
Importo: € 110.270,62

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

Note: Ipoteca legale per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 62 Particella 570 Subalterno 26

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Biella il 26/09/2012
Reg. gen. 7117 - Reg. part. 688
Importo: € 118.561,40

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

Note: Ipoteca legale per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 62 Particella 570 Subalterno 26

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Biella il 10/07/2019
Reg. gen. 5929 - Reg. part. 4746

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Biella il 14/10/2025
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 7452

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Sesia, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 2502 del 10/03/2006;
- Permesso in sanatoria per intervento di Ristrutturazione edilizia di di fabbricato esistente inserito in "Piano di

recupero" in difformità da D.I.A. prot. 2502 del 10/03/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei giochi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 610,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A seguito di verifica del bilancio a consuntivo 2025, rilasciata dall'amministratore condominiale a seguito di richiesta, risulta che non gli eseguiti non hanno debiti verso il CONDOMINIO IL CASTELLO.

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 Serravalle Sesia (VC) - Via Guglielmo Marconi, 72

Appartamento a piano rialzato di una palazzina a due piani fuori terra, composto da cucina soggiorno, due camere, due bagni, dotato di piccolo porticato di ingresso, ingresso pedonale e giardino privati; a piano seminterrato cantina e posto auto nell'autorimessa condominiale. Il bene è situato nella frazione Vintabbio di Serravalle. Nei pressi dell'edificio c'è un piccolo parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 570, Sub. 26, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.184,00

Per la valutazione di mercato indicata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita: - alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio); - alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte; - alle valutazioni del Borsino Immobiliare. Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serravalle Sesia (VC) - Via Guglielmo Marconi, 72	95,76 mq	900,00 €/mq	€ 86.184,00	100,00%	€ 86.184,00
				Valore di stima:	€ 86.184,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Gattinara, li 17/04/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire n.2/2011 del 21/10/2013 (pratica edilizia 5420/2011)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto permesso in sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ Foto - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Guglielmo Marconi, 72
Appartamento a piano rialzato di una palazzina a due piani fuori terra, composto da cucina soggiorno, due camere, due bagni, dotato di piccolo porticato di ingresso, ingresso pedonale e giardino privati; a piano seminterrato cantina e posto auto nell'autorimessa condominiale. Il bene è situato nella frazione Vintabbio di Serravalle. Nei pressi dell'edificio c'è un piccolo parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 570, Sub. 26, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)