TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 6
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 7
Titolarità 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 7
Confini 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 11
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 12

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Precisazioni 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Patti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Stato conservativo 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 15
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 16
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 17
Formalità pregiudizievoli 18

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 20
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 21
Regolarità edilizia 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 22
Vincoli od oneri condominiali 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011 23
Stima / Formazione lotti 23
Riserve e particolarità da segnalare 26
Riepilogo bando d'asta 28
Lotto Unico 28

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

INCARICO

All'udienza del 06/02/2026, 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 10/02/2026 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 Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene consiste in un appartamento al piano secondo di una palazzina distribuita su tre livelli: semi-interrato, piano primo e piano secondo. L'abitazione è costituita da: corridoio di ingresso, cucina/soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno, oltre a balcone. A piano interrato vi sono due ripostigli comuni, uno costituito dallo spazio sotto scala e l'altro con accesso da una porta sul prospetto sud.

La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene consiste in un garage al piano semi interrato di una palazzina distribuita su tre livelli: semi-interrato, piano primo e piano secondo. L'accesso al garage è sul prospetto nord, tramite una discesa che permette di superare il dislivello di circa 60 cm rispetto al terreno circostante la palazzina. Il locale è accessibile anche dal

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

prospetto sud tramite una porta accessibile attraverso qualche gradino dal livello del terreno su cui insiste la palazzina.

La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene consiste in un terreno sul lato sud della palazzina dove sono inseriti gli altri due beni del lotto (appartamento e garage).

La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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.

L'esecutata risulta in stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

- **** 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.

L'esecutata risulta in stato libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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.

L'esecutata risulta in stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene risulta al secondo piano, planimetricamente il bene confina a nord, est e sud con il cortile del condominio individuato dal mappale 1033 del foglio 50, mentre a ovest il bene confina con la scala condominiale e con il subalterno 8 della particella 1033 del foglio 50.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene confina a nord, est e sud con il terreno di pertinenza della palazzina individuato catstalmente con la particella 1033 del Foglio 50. A ovest il bene confina con un altro garage individuato catastalmente con foglio 50 particella 1033 subalterno 2.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

La particella di terreno costituente il bene oggetto di perizia confina a nord con il mappale 1033 del foglio 50, particella su cui è situata la palazzina dove sono presenti i due beni del lotto. A est confina con il mappale 1017 del foglio 50, a sud con il mappale 693 del foglio 50 e a ovest con il mappale 1015 del foglio 50.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**80,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**80,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,14 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**38,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**38,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	172,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	0,00 m	

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Totale superficie convenzionale:	**172,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**172,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/04/2004** al **27/11/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 569, Part. 52, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-2
Dal **27/11/2008** al **25/06/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 569, Part. 1033, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-2
Dal **25/06/2009** al **30/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1033, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-2
Dal **30/12/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1033, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-2
Dal **09/11/2015** al **09/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1033, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 355,56 Piano T-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/04/2004** al **27/11/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 569, Part. 52, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 mq Rendita € 121,68 Piano T
Dal **27/11/2008** al **25/06/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 569, Part. 1033, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 mq Rendita € 121,68 Piano T
Dal **25/06/2009** al **30/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1033, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 mq Rendita € 121,68 Piano T
Dal **30/12/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1033, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 mq Rendita € 121,68 Piano T
Dal **09/11/2015** al **09/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1033, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 121,68 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/04/2004** al **27/11/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 569, Part. 103 Categoria F1, Cons. 172 mq Piano T
Dal **27/11/2008** al **25/06/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 569, Part. 1016 Categoria F1, Cons. 172 mq Piano T
Dal **25/06/2009** al **30/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati**

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

		Fg. 50, Part. 1016 Categoria F1, Cons. 172 mq Piano T
Dal **30/12/2011** al **09/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 1016 Categoria F1, Cons. 172 mq Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene è identificato al catasto terreni con lo stesso numero di foglio e stessa particella del catasto fabbricati (foglio 50 particella 1016).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1033	7		A3	2	5,5 vani	81 mq	355,56 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria e dal progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale di Borgosesia: i due locali posti a nord risltano uniti in quanto il muro interno risulta rimosso, come si evince dall'osservazione del rivestimento del pavimento. Il locale bagno risulta di dimensioni differenti rispetto la planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e la planimetria catastale.

Per regolarizzare tale situazione è necessaria una pratica edilizia in sanatoria e un aggiornamento urbanistico-catastale per il quale si possono stimare circa € 3.000,00 tra spese tecniche, spese catastali, sanzioni e oneri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1033	1		C6	3	31 mq	35 mq	121,68 €	T	

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 rispetto alle risultanze catastali della planimetria ma risulta difforme rispetto alla planietria relativa al progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale di Borgosesia: Licenza di Costruire del 13/06/1973. Nel progetto depositato il locale autorimessa risulta più piccolo di quanto sia nella realtà.

Per regolarizzare tale situazione è necessaria una pratica edilizia in sanatoria possono stimare circa € 2.000,00 tra spese tecniche, sanzioni e oneri. E' possibile regolarizzare la situazione con un'unica pratica di regolarizzazione dell'appartamento considerando un'unica SCIA in sanatoria, senza quindi ulteriore spesa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1016			F1		172 mq			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della mappa in quanto sul terreno sulla porzione più a sud, è presente una piccola costruzione realizzata in legno (probabilmente un box per gli attrezzi) che non è presente sulla mappa catastale, pertanto dovrà essere previsto lo smontaggio di tale bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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 BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

L'appartamento necessita di interventi di manutenzione sia internamente che esternamente.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

La palazzina nella quale è inserito il bene è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il locale autorimessa non necessita di particolari interventi di manutenzione se non quelli di manutenzione ordinaria.

Sono presenti fessure sul soffitto ma da un esame visivo non risultano derivanti da problemi di natura strutturale ma per averne la certezza sarebbero necessarie indagini più approfondite.

La palazzina nella quale è inserito il bene è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il terreno risulta incolto ricoperta da vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale nel quale risultano parti comuni quali la scala comune, l'atrio comune, il ripostiglio nel sottoscala e tutto ciò che consecrne solitamente i beni comui in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Il bene oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale nel quale risultano parti comuni quali la scala comune, l'atrio comune, il ripostiglio nel sottoscala e tutto ciò che consecrne solitamente i beni comui in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

La palazzina nella quale è inserito il bene ha subito dei danneggiamenti per un evento atmosferico, il tetto risulta danneggiato irreparabilmente e la copertura deve essere sostituita. Con Ordinanza n.190/2024 del 03/09/2024 il Sindaco di Borgosesia ha ordinato ai proprietari il ripristino e messa in sicurezza del fabbricato. L'inizio lavori è previsto per i primi giorni di giugno 2026 e la fine lavori è prevista entro novembre 2026. Nell'intervento è anche prevista la tinteggiatura esterna del fabbricato.

Internamente il bene necessita di interventi di manutenzione. Sono presenti sulle pareti macchie di umidità sulla parete a nord e sul soffitto, la causa non è ben definibile vista la situazione del tetto: potrebbe essere dovuta a infiltrazioni per la mancanza di parte della copertura oppure per la tipologia stessa della muratura verso l'esterno in quanto probabilmente priva di isolante. I rivestimenti del pavimento sono in marmiglia su tutta la superficie dell'appartamento tranne che nel bagno che risulta rivestito con piastrelle ceramiche. Le pareti del bagno sono rivestite in materiale ceramico per una altezza pari a 1,6 metri ma nello spazio doccia il rivestimento risulta di altezza pari a 2 metri. Non è presente un impianto di riscaldamento funzionante: i corpi scaldanti presenti non sono allacciati a un impianto funzionante in quanto la caldaia non è presente ma il gas metano è disponibile per gli appartamenti della palazzina. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e risultano in discrete condizioni. Le tapparelle oscuranti necessitano di manutenzione se non di sostituzione. Le dotazioni condominiali risultano minime.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

La palazzina nella quale è inserito il bene ha subito dei danneggiamenti per un evento atmosferico, il tetto risulta danneggiato irreparabilmente e la copertura deve essere sostituita. Con Ordinanza n.190/2024 del 03/09/2024 il Sindaco di Borgosesia ha ordinato ai proprietari il ripristino e messa in sicurezza del fabbricato. L'inizio lavori è previsto per i primi giorni di giugno 2026 e la fine lavori è prevista entro novembre 2026. Nell'intervento è anche prevista la tinteggiatura esterna del fabbricato.

Internamente il locale autorimessa non necessita di particolari interventi di manutenzione. Sono presenti fessure sul soffitto ma da un esame visivo non risultano derivanti da problemi di natura strutturale ma per averne la certezza sarebbero necessarie indagini più approfondite.

L'impianto elettrico è fuori traccia e, da un esame visivo, pare abbia le caratteristiche di regolarità, parrebbe di recente realizzazione. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico.

Il pavimento è in battuto di cemento. Gli infissi (portone sul lato nord e porta sul lato sud) sono di modesta fattura ma il portone è ad apertura automatica. E' presente un lavamani.

Da un esame visivo non sono stati riscontrati particolari problemi manutentivi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Il terreno è delimitato da una rete metallica e risulta accessibile sul lato nord da un cancello metallico che risultava chiuso all'atto del sopralluogo pertanto il terreno è stato esaminato andando a ridosso dello stesso. Essendo un terreno incolto la vegetazione muterà rispetto alla situazione valutata durante il sopralluogo peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

L'immobile risulta libero.

Benché vi siano mobili e suppellettili all'interno dell'appartamento, attualmente il bene risulta libero, la proprietaria risulta residente in un Comune della provincia di Reggio Calabria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

L'immobile risulta libero.

Benché vi siano alcuni suppellettili all'interno del bene, attualmente il bene risulta libero, la proprietaria risulta residente in un Comune della provincia di Reggio Calabria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

L'immobile risulta libero.

A oggi il terreno non risulta utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/04/2004** al **30/12/2011**	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BATTAGGIA	19/04/2004	79267	13863

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

		RENZO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	26/04/2004	4233	2697
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/2011**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale	30/12/2011	1386	11
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	16/01/2012	414	317
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **19/04/2004** al **30/12/2011**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BATTAGGIA RENZO	19/04/2004	79267	13863
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	26/04/2004	4233	2697
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/2011**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**			

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale	30/12/2011	1386	11
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	16/01/2012	414	317
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **19/04/2004** al **30/12/2011**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BATTAGGIA RENZO	19/04/2004	79267	13863
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	26/04/2004	4233	2697
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/2011**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale	30/12/2011	1386	11
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	16/01/2012	414	317
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Vercelli il 23/04/2024
  Reg. gen. 3681 - Reg. part. 407
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Percentuale interessi: 3,69 %

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 16/07/2019
  Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4442
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 23/01/2026
  Reg. gen. 550 - Reg. part. 469
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO.GLI IMMOBILI SONO ORA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis ****, GIUSTO ATTO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI PRESENTATO IN DATA 16/01/2012 REGISTRO PARTICOLARE N.317 REGISTRO GENERALE N. 414 TRIBUNALE DI VERCELLI (VC) IN DATA 30/12/2011 NUMERO DI REPERTORIO 1386/11.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Vercelli il 23/04/2024
  Reg. gen. 3681 - Reg. part. 407
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Percentuale interessi: 3,69 %

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 16/07/2019
  Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4442
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 23/01/2026
  Reg. gen. 550 - Reg. part. 469
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO.GLI IMMOBILI SONO ORA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis ****, GIUSTO ATTO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI PRESENTATO IN DATA 16/01/2012 REGISTRO PARTICOLARE N.317 REGISTRO GENERALE N. 414 TRIBUNALE DI VERCELLI (VC) IN DATA 30/12/2011 NUMERO DI REPERTORIO 1386/11.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Vercelli il 23/04/2024
  Reg. gen. 3681 - Reg. part. 407
  Quota: 1/1
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Percentuale interessi: 3,69 %

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 16/07/2019
  Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4442
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 23/01/2026
  Reg. gen. 550 - Reg. part. 469
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO.GLI IMMOBILI SONO ORA DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA **** Omissis ****, GIUSTO ATTO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI PRESENTATO IN DATA 16/01/2012 REGISTRO PARTICOLARE N.317 REGISTRO GENERALE N. 414 TRIBUNALE DI VERCELLI (VC) IN DATA 30/12/2011 NUMERO DI REPERTORIO 1386/11.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgosesia, a seguito di richiesto inoltrata al Comune stesso, è emerso che la pratica edilizia per la costruzione della palazzina è la LICENZA DI COSTRUZIONE del 13/06/1973.

La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato ai proprietari il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico. Per l'esecuzione dei lavori è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico di Borgosesia una S.C.I.A. Alternativa al P.d.C. n.406/2025 prot.26.516-29/10/2025 dal titolo: RIPRISTINO E MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO CON RIFACIMENTO DELLA COPERTURA E TINTEGGIATURA FACCIATE. La pratica edilizia è a nome dei proprietari tranne l'esecutata. L'inizio lavori è previsto per i primi giorni di giugno 2026 e la fine lavori è prevista entro novembre 2026.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgosesia, a seguito di richiesto inoltrata al Comune stesso, è emerso che la pratica edilizia per la costruzione della palazzina è la LICENZA DI COSTRUZIONE del 13/06/1973.

La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato ai proprietari il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico. Per l'esecuzione dei lavori è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico di Borgosesia una S.C.I.A. Alternativa al P.d.C. n.406/2025 prot.26.516-29/10/2025 dal titolo: RIPRISTINO E MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO CON RIFACIMENTO DELLA COPERTURA E TINTEGGIATURA FACCIATE. La pratica edilizia è a nome dei proprietari tranne l'esecutata. L'inizio lavori è previsto per i primi giorni di giugno 2026 e la fine lavori è prevista entro novembre 2026.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non risulta amministrata da un amministratore condominiale pertanto non sono definiti eventuali spese condominiali.

Come già riportato ad oggi sono previste spese per il rifacimento del tetto danneggiato per eventi meteorologici. L'intervento è stato ordinato dal Sindaco di Borgosesia per garantire l'incolumità dei residenti pertanto le proprietà, tranne il soggetto esecutato, hanno incaricato un tecnico per la pratica edilizia e una ditta per l'esecuzione dei lavori per una spesa totale di € 133.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non risulta amministrata da un amministratore condominiale pertanto non sono definiti eventuali spese condominiali.

Come già riportato ad oggi sono previste spese per il rifacimento del tetto danneggiato per eventi meteorologici. L'intervento è stato ordinato dal Sindaco di Borgosesia per garantire l'incolumità dei residenti pertanto le proprietà, tranne il soggetto esecutato, hanno incaricato un tecnico per la pratica edilizia e una ditta per l'esecuzione dei lavori per una spesa totale di € 133.000,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGOSESIA (VC) - REGIONE PIANEZZA, 2, 13011

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

La palazzina non risulta amministrata da un amministratore condominiale pertanto non sono definiti eventuali spese condominiali.

Come già riportato ad oggi sono previste spese per il rifacimento del tetto danneggiato per eventi meteorologici. L'intervento è stato ordinato dal Sindaco di Borgosesia per garantire l'incolumità dei residenti pertanto le proprietà, tranne il soggetto esecutato, hanno incaricato un tecnico per la pratica edilizia e una ditta per l'esecuzione dei lavori per una spesa totale di € 133.000,00.

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 Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Il bene consiste in un appartamento al piano secondo di una palazzina distribuita su tre livelli: semi-interrato, piano primo e piano secondo. L'abitazione è costituita da: corridoio di ingresso, cucina/soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno, oltre a balcone. A piano interrato vi sono due ripostigli comuni, uno costituito dallo spazio sotto scala e l'altro con accesso da una porta sul prospetto sud. La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1033, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 32.100,00

Per la valutazione di mercato indicata si e` tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilita` 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 salubrita` degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a cio` si e` fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni similari in vendita: - alla banca dati delle

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

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 e` scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Il bene consiste in un garage al piano semi interrato di una palazzina distribuita su tre livelli: semi-interrato, piano primo e piano secondo. L'accesso al garage è sul prospetto nord, tramite una discesa che permette di superare il dislivello di circa 60 cm rispetto al terreno circostante la palazzina. Il locale è accessibile anche dal prospetto sud tramite una porta accessibile attraverso qualche gradino dal livello del terreno su cui insiste la palazzina. La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1033, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.800,00

Per la valutazione di mercato indicata si e` tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilita` 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 salubrita` degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a cio` si e` fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni similari 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. Il prezzo è stato stimato a corpo.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Il bene consiste in un terreno sul lato sud della palazzina dove sono inseriti gli altri due beni del lotto (appartamento e garage). La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1016, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Per la valutazione di mercato indicata si e` tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilita` 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 salubrita` degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a cio` si e` fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni similari in vendita: - alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – (O.M.I. Agenzia del Territorio); - alle

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte; - alle valutazioni del Borsino Immobiliare. Il bene è stato valutato a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011	80,25 mq	400,00 €/mq	€ 32.100,00	100,00%	€ 32.100,00
Bene N° 2 - Garage Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011	38,00 mq	0,00 €/mq	€ 3.800,00	100,00%	€ 3.800,00
Bene N° 3 - Terreno Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011	172,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
				Valore di stima:	€ 37.500,00

Valore di stima: € 37.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per regolarizzazione urbanistico catastale dei beni	3.000,00	€
spese presunte per demolizione box attrezzi presente sul terreno	1.200,00	€

Valore finale di stima: **€ 33.300,00**

Per la valutazione di mercato indicata si e` tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilita` 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 salubrita` degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture;

oltre a cio` si e` fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni similari 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.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Per la stima presunta per la demolizione del box presente sul terreno è stato stimato un lavoro a corpo comprensivo dello smontaggio e del trasporto in discarica del materiale di risulta. Non è stato esaminato quanto presente all'interno del box perchè chiuso e non sono stati valutati i materiali di cui è costituito il box che potranno incidere sui costi di smaltimento a seconda della natura del materiale da smaltire ed eventualmente da procedure di smaltimento che non possono essere definite in questa fase di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato ai proprietari il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico. I proprietari della palazzina, tranne l'esecutata, hanno nominato un tecnico abilitato alla libera professione (nella persona dell'Ing. **** Omissis ****, con studio in Borgosesia):

- per vigilare sull'esecuzione degli interventi, anche in base alle normative di sicurezza dei cantieri e relative incombenze;

- per l'effettuazione di tutte le verifiche statiche volte alla messa in opera dei lavori di bonifica, ripristino della copertura e delle strutture del fabbricato, in qualità di tecnico "strutturista" abilitato alla libera professione;

- per l'effettuazione delle verifiche degli impianti interessati dal danneggiamento e relative incombenze.

Per l'esecuzione dei lavori è stata predisposta una S.C.I.A. Alternativa al P.d.C. n.406/2025 prot.26.516-29/10/2025 dal titolo: RIPRISTINO E MESSA IN SICUREZZA FABBRICATO CON RIFACIMENTO DELLA COPERTURA E TINTEGGIATURA FACCIATE. La pratica edilizia è a nome dei proprietari tranne l'esecutata.

I lavori sono iniziati a giugno 2026 e la fine lavori è prevista entro novembre 2026.

Dalla documentazione richiesta allo studio dell'ing. **** Omissis **** risulta che la palazzina è stata oggetto di un primo intervento di ripristino del manto di copertura danneggiato a seguito dell'evento calamitoso del 07/08/2024, per il quale sono intervenute due ditte per un costo di € 4.950,00 per ripristino manto di copertura danneggiato e di € 512.40 per smaltimento di lastre in fibro cemento, per un totale di € 5.462,40 (IVA compresa). Tale spesa è stata sostenuta dai proprietari esclusa l'esecutata, i tre proprietari paganti si sono accollati anche la quota dell'esecutata.

Dalla documentazione aggiornata fornita dallo studio di progettazione e direzione lavori che il preventivo di spesa per la messa in sicurezza del testo è riassunto come segue:

- Preventivo progettazione e direzione lavori: € 9.516,00 (IVA e oneri inclusi);

- Preventivo collaudo: € 1.040,00 (IVA e oneri inclusi);

- Preventivo lavori tetto ditta esecutrice: € 123.428,80 (IVA e oneri inclusi);

- Marca da bollo per presentazione SCIA: € 16,00;

- Diritti di segreteria SCIA: € 60,00.

Per un totale pari a: € 134.060,80.

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

Sommando quindi la spesa di primo intervento di ripristino e la spesa prevista per progettazione, direzione lavori ed esecuzione degli stessi si ha un costo complessivo pari a € 139.523,20.

Come allegato alla pratica S.C.I.A. Alternativa al P.d.C. n.406/2025 prot.26.516-29/10/2025 è presente un documento relativo alla LEGITTIMAZIONE DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA costituito dalla procura (conferimento di incarico) da parte dei propietari della palazzina, tranne l'esecutata, allo studio di progettazione incaricato per la presentazione della pratica e, unitamente a tale procura, è allegata una lettera (con ricevuta di invio raccomandata) all'esecutata dove gli altri proprietari, attraverso una scrittura privata, si accollano l'onere per i lavori da realizzare obbligatoriamente riservandosi ogni successiva azione a tutela dei propri diritti.

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 03/07/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza di costruzione del 13/06/1973
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico progetto licenza costruzione del 13/06/1973
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali appartamento e garage
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU terreno esclusivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza sindacale n. 190/2024 del 03/09/2024
- ✓ N° 11 Altri allegati - S.C.I.A. Alternativa al P.d.C. n.406/2025 prot.26.516-29/10/2025
- ✓ N° 10 Altri allegati - Spese sostenute e preventivi sistemazione tetto

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Il bene consiste in un appartamento al piano secondo di una palazzina distribuita su tre livelli: semi-interrato, piano primo e piano secondo. L'abitazione è costituita da: corridoio di ingresso, cucina/soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno, oltre a balcone. A piano interrato vi sono due ripostigli comuni, uno costituito dallo spazio sotto scala e l'altro con accesso da una porta sul prospetto sud. La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1033, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Il bene consiste in un garage al piano semi interrato di una palazzina distribuita su tre livelli: semi-interrato, piano primo e piano secondo. L'accesso al garage è sul prospetto nord, tramite una discesa che permette di superare il dislivello di circa 60 cm rispetto al terreno circostante la palazzina. Il locale è accessibile anche dal prospetto sud tramite una porta accessibile attraverso qualche gradino dal livello del terreno su cui insiste la palazzina. La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1033, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento e il box auto è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n.190/2024 del 03/09/2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza fabbricato sito in Reg. Pianezza n. 2 oggetto di crollo di copertura a seguito di evento meteorologico.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgosesia (VC) - Regione Pianezza, 2, 13011

Il bene consiste in un terreno sul lato sud della palazzina dove sono inseriti gli altri due beni del lotto (appartamento e garage). La palazzina è situata in una zona tranquilla, isolata, circondata dal verde, con a fianco una palazzina analoga costruita nella medesima lottizzazione negli anni settanta. Il terreno su cui è realizzata la struttura risulta a una quota di circa 90 metri più in alta rispetto al centro di Borgosesia, da cui risulta poco distante. Il municipio è raggiungibile a piedi percorrendo circa 1,4 km. Un grosso centro commerciale dista circa 2 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1016, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 33.300,00**

Firmato Da: MARCO SCAGLIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51747f326eac3302dc1baf4b0b86ab4a