

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	10
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	12
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1.....	18
Patti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1.....	18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	28
Lotto 2	28

Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	29
Titolarità	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	30
Confini.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	31
Consistenza.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	33
Dati Catastali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	35
Precisazioni.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	36
Patti.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	36



Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	36
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	37
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	39
Stato di occupazione	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	40
Provenienze Ventennali	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	41
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	43
Normativa urbanistica	44



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....44

Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....44

Regolarità edilizia44

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....45

Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....47

Vincoli od oneri condominiali.....48

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....48

Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1.....48

Stima / Formazione lotti.....49

Lotto 149

Lotto 252



In data 27/07/2025, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS. posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli,

nella fascia edificata di espansione posta a Nord della SP 143 e nella sua porzione realizzata intorno al 1984, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche,

nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e sottotetto nonché seminterrato denominato "Condominio DOLOMITI", costituito da sei unità residenziali accessibili dalla via Dolomiti e dotato di ampia area condominiale scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica della SP 143 e SP 54, sono posti i beni pignorati, costituiti da

- sul lato Ovest dell'edificio predetto e al piano 2° (3° ft), accessibile dal civ. 1 della via Dolomiti tramediante l'area condominiale scoperta a verde privato e il vano scale condominiale, un appartamento individuato con la lett. "E" nella planimetria generale dello stabile, composto da:

ingresso, ampio soggiorno in affaccio rivolto a Sud verso l' area verde condominiale tramediante terrazzo coperto, rampa scale al piano sottotetto esclusivo, cucina con affaccio su balcone verso corte; disimpegno alla zona notte composta da bagno e camera letto con cabina armadio,

annesso al piano sottotetto ad uso esclusivo e direttamente collegato all'appartamento sottostante, un ampio locale mansardato e aeroilluminato da due finestre a filo tetto (tipo Velux) nonché bagno analogamente mansardato/aeroilluminato e ripostiglio (nota: sia il bagno che il locale sono da considerarsi accessori non abitabili, cfr. punto Regolarità edilizia della presente);

al piano seminterrato, cantina pertinenziale individuata con la sigla C/2 nella planimetria generale dello stabile.



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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli,

nella fascia edificata di espansione posta a Nord della SP 143 e nella sua porzione realizzata intorno al 1984, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche,

nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e sottotetto nonché seminterrato denominato "Condominio DOLOMITI", costituito da sei unità residenziali accessibili dalla via Dolomiti e dotato di ampia area condominiale scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica della SP 143 e SP 54, è posto il bene pignorato, costituito da

- un'autorimessa individuata con la sigla "R1" nella planimetria generale dello stabile e posta nel corpo autorimesse edificato lungo il lato Ovest del sedime condominiale, accessibile dal cancello carraio su via Dolomiti tramediante area scoperta di corte condominiale.

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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di espansione posta a Ovest verso il casello A/4 TO/MI con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, nel complesso edilizio residenziale in tipologia condominiale denominato "Condominio Residenza Le Terrazze", costituito da sei cd "blocchi di fabbricati" rispettivamente A,B,C,D, E,F, di cui i blocchi C e D costituiscono un corpo centrale di unità plurime articolato su due scale ed elevato a quattro piani ft e sottotetto, mentre gli altri corpi posti lateralmente sono costituiti da unità a due/tre piani ft (tutto ciò per complessive 21 uu.ii.), da un piano interrato di collegamento fra i corpi suddetti adibito ad autorimesse pertinenziali e accessori cantina, da un'ampia area condominiale/esclusiva scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica di C.so Santo Ignazio e da cui si accede al complesso stesso,

sono posti i beni pignorati, costituiti da

- al piano 3° (4° ft) del "Blocco "C", accessibile tramediante vano condominiale scale e ascensore, un appartamento individuato con la sigla "Int. 20" nelle tabelle e planimetria generale dello stabile allegato "A" al rogito VERCELLOTTI in Santhià del 11/12/2006 rep. 84664 trascritto presso UPT Vercelli il 16/12/2006 RG 13644, RP 9404 (allegato alla presente), composto da:

terrazzo a livello, percorso dal torrino scale/ascensore C all'andito d'ingresso protetto da una struttura in metallo coperta in policarbonato, andito d'ingresso, ampio soggiorno in affaccio rivolto sia verso il balcone scoperto verso Sud sia verso il terrazzo coperto Nord, rampa scale di accesso al sottotetto esclusivo, cucina con affaccio sul balcone verso Nord; zona notte con disimpegno, bagno, ampia camera da letto con affaccio sul balcone verso Sud;

annessi

al piano sottotetto ad uso esclusivo e direttamente collegato all'appartamento sottostante dalla rampa scale predetta, un ampio locale mansardato e aeroilluminato da due finestre collocate in due ampi abbaini, bagno analogamente mansardato e aeroilluminato da una finestra semicircolare (nota: il locale è da considerarsi accessorio non abitabile, cfr. punto Regolarità edilizia della presente), lastrico solare direttamente accessibile dal sottotetto;

al piano interrato, cantina pertinenziale individuata con la sigla "Int. 20" nelle tabelle allegato "A" del Regolamento di Condominio predetto.

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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di espansione posta a Ovest verso il casello A/4 TO/MI con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, nel complesso edilizio residenziale in tipologia condominiale denominato "Condominio Residenza Le Terrazze", costituito da sei cd "blocchi di fabbricati" rispettivamente A,B,C,D, E,F, di cui i blocchi C e D costituiscono un corpo centrale di unità plurime articolato su due scale ed elevato a quattro piani ft e sottotetto, mentre gli altri corpi posti lateralmente sono costituiti da unità a due/tre piani ft (tutto ciò per complessive 21 uu.ii.), da un piano interrato di collegamento fra i corpi suddetti adibito ad autorimesse pertinenziali e accessori cantina, da un'ampia area condominiale/esclusiva scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica di C.so Santo Ignazio e da cui si accede al complesso stesso, è posto il bene pignorato, costituito da

- al piano interrato del "Blocco "C", accessibile dall'area condominiale scoperta di manovra, un'autorimessa individuata con la sigla "Int. 32" nelle tabelle e planimetria generale dello stabile allegato "A" al rogito VERCELLOTTI in Santhià del 11/12/2006 rep. 84664 trascritto presso UPT Vercelli il 16/12/2006 RG 13644, RP 9404 (allegato alla presente), consistente in:

ampio locale sviluppato in lunghezza, con un solo portone basculante rivolto verso l'area di manovra e atto a ricoverare agevolmente due autoveicoli - purtroppo, stante lo sviluppo predetto - disposti in tandem e altri mezzi, collegato da un disimpegno al corridoio condominiale di accesso dalla scala C .

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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia risulta incompleta; in dettaglio:

conformemente al punto C. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

conformemente al punto E. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato
- i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione, mentre NON sono indicati i dati catastali storici; in tal senso, lo scrivente ha acquisita la visura catastale storica aggiornata evidenziante le variazioni di cui l'immobile staggito è stato oggetto.

Inoltre,

conformemente al punto 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia risulta incompleta; in dettaglio:

conformemente al punto C. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

conformemente al punto E. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione, mentre NON sono indicati i dati catastali storici; in tal senso, lo scrivente ha acquisita la visura catastale storica aggiornata evidenziante le variazioni di cui l'immobile staggito è stato oggetto.

Inoltre,

conformemente al punto 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale in atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

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.

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento da cui emerge che la debitrice esecutata risultava coniugata con **** Omissis **** in Borgo d'Ale dal 12/06/1994 in regime di separazione dei beni; con sentenza del Tribunale di Vercelli 106/00 del 23/05/2000 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra.

(nota: ora la debitrice esecutata risulta coniugata con **** Omissis **** dal 28/08/2015).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

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.

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento da cui emerge che la debitrice esecutata risultava coniugata con **** Omissis **** in Borgo d'Ale dal 12/06/1994 in regime di separazione dei beni; con sentenza del Tribunale di Vercelli 106/00 del 23/05/2000 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra.

(nota: ora la debitrice esecutata risulta coniugata con **** Omissis **** dal 28/08/2015).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

L'unità pignorata posta al piano 2° (3° ft) - distinta nell'elencazione condominiale con la lettera E - confina con il vano scale condominiale e unità F, ai restanti tre lati con salto su area condominiale, il soprastante sottotetto - direttamente accessibile da questa - confina con il vano scale condominiale e il sottotetto dell'unità F, ai restanti tre lati con salto su area condominiale;

la pertinenziale cantina al piano seminterrato - distinta nell'elencazione condominiale con la sigla C/2 - confina con il corridoio condominiale d'accesso alle cantine, con la cantina C/3, con il terrapieno verso l'area cortilizia condominiale, con la cantina C/1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

L'unità pignorata posta al seminterrato - distinta nell'elencazione condominiale con la sigla "R1" - confina con la via Dolomiti, cortile condominiale /area di manovra, autorimesse "R2"/"R3", proprietà **** Omissis **** o aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	90,59 mq	1	90,59 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	3,51 mq	3,51 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	2
Terrazza	8,84 mq	8,84 mq	0,30	2,65 mq	2,75 m	2
Soffitta	0,00 mq	69,50 mq	0,33	22,94 mq	2,15 m	3
Totale superficie convenzionale:				117,06 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	117,06 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata determinata rilevando in loco le dimensioni interne di ciascun vano (anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia), mentre non è stato possibile verificare esattamente le dimensioni della cantina causa le masserizie che ingombravano pressochè totalmente il locale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	17,67 mq	1	17,67 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata determinata rilevando in loco le dimensioni (anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1988 al 18/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 922, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 1.848,00

		Piano S1-2-3
Dal 18/02/1989 al 09/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 922, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 1.848,00 Piano S1-2-3
Dal 09/09/1996 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano S1-2-3
Dal 13/11/2007 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 418,33 Piano S1-2-3
Dal 11/10/2018 al 07/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 511,29 Piano S1-2-3
Dal 07/08/2019 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 511,29 Piano S1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1988 al 18/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 922, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 104,00 Piano S1
Dal 18/02/1989 al 09/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 922, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 104,00 Piano S1
Dal 09/09/1996 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 33,57

		Piano S1
Dal 13/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 17 mq Rendita € 33,57 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1971, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 33,57 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1971	12		A2	1	5,5	138 mq	511,29 €	S1-2-3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1971				ente urbano					

Corrispondenza catastale

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

ESISTE corrispondenza tra gli elementi identificativi catastali in atti e gli elementi identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 11/10/2018 ed allegata alla presente

- quanto all'indicazione dei vani ESISTE corrispondenza
- quanto alla superficie desumibile in scala dalla planimetria NON ESISTE corrispondenza tra questa e la superficie rilevata; trattandosi tuttavia di dato che, all'attualità, non influisce sulla determinazione della rendita NON è necessario depositare la procedura di aggiornamento DOCFA per tali discrepanze
- quanto ai locali sottotetto non abitabile ma ora adibito a residenza, NON è necessario depositare la procedura di aggiornamento DOCFA in quanto il cambio d'uso - pur avvenuto - è illegittimo (cfr. punto Regolarità edilizia della presente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1971	1		C6	4	13	17 mq	33,57 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	1971				ente urbano						

Corrispondenza catastale

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

ESISTE corrispondenza tra gli elementi identificativi catastali in atti e gli elementi identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento.

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 10/06/1988 ed allegata alla presente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o reperita dallo scrivente non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo

- quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente
- quanto inserito nella convenzione urbanistica a favore del Comune di Santhià rogito Vercellotti in data 26/09/1984 trascritta a Vercelli il 12/10/1984 rg 6707, rp 5402.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o reperita dallo scrivente non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo

- quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente
- quanto inserito nella convenzione urbanistica a favore del Comune di Santhià rogito Vercellotti in data 26/09/1984 trascritta a Vercelli il 12/10/1984 rg 6707, rp 5402.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in buono stato d'uso e correttamente mantenuta; l'unità pignorata è utilizzata e appare in ottimo stato d'uso, stante anche i relativamente recenti interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna realizzati nel 2015 su murature interne, pavimenti, rivestimenti, impianti (anche nella soffitta) di cui alla S.C.I.A prot. 16915.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in buono stato d'uso e correttamente mantenuta; l'unità pignorata è utilizzata e analogamente in buono stato d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Nel rogito di provenienza notaio Ippolito in data 09/09/1996 è stata attribuita all' unità pignorata una quota delle parti comuni condominiali - peraltro non altrimenti meglio specificate - di cui la stessa è minor consistenza pari a, rispettivamente: 159,432 millesimi per l'abitazione, 29,739 millesimi per la "pertinenziale soffitta" (nota: descritta nella presente quale locale mansardato con bagno e ripostiglio).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Nel rogito di provenienza notaio Ippolito in data 09/09/1996 è stata attribuita all' unità pignorata una quota delle parti comuni condominiali - peraltro non altrimenti meglio specificate - di cui la stessa è minor consistenza pari a 8,385 millesimi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o acquisita dallo scrivente e allagata alla presente NON EMERGONO a favore o a gravame sull' unità pignorata vincoli di censo, livello o usi civici; quanto alle servitù, nel rogito notaio IPPOLITO in data 09/09/1996 in cui è stata trasferita alla debitrice esecutata l'unità pignorata (allegato alla presente) sono richiamate con la frase generica "...le unità ...sono trasferite con le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come sinora posseduto da parte venditrice...".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o acquisita dallo scrivente e allagata alla presente NON EMERGONO a favore o a gravame sull' unità pignorata vincoli di censo, livello o usi civici; quanto alle servitù, nel rogito notaio IPPOLITO in data 09/09/1996 in cui è stata trasferita alla debitrice eseguita l'unità pignorata (allegato alla presente) sono richiamate con la frase generica "...le unità ...sono trasferite con le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come sinora posseduto da parte venditrice...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli ultimi anni '80 del secolo scorso, con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura esterna facciate con paramento in laterizio "faccia a vista" e intonaco, manto in tegole laterizie su solaio in cca, atrio ingresso e pianerottoli rivestiti in granito lucido così come pure pedate e alzate rampe scale, privo di impianto ascensore, impianto di riscaldamento ad elementi radianti e caldaietta a gas per ciascuna unità posta all'esterno.

Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo pregiato risalenti agli ultimi interventi edilizi interni (2015) quali pavimenti in grès a listoni, porte di passata di pregio con inserti in vetro e/o a pannello pieno, rivestimenti in ceramica e accessori bagno di qualità, rampa scala di accesso alla soffitta in legno aperta e con elementi in acciaio lucido, impianto aria condizionata, serramenti esterni in legno e vetro camera isolante con avvolgibili in pvc e zanzariere.

Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati forniti reperiti i relativi certificati di conformità, ad esclusione della caldaietta (allegato in immagine)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli ultimi anni '80 del secolo scorso, con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura esterna facciate con paramento in laterizio "faccia a vista" e intonaco, manto in tegole laterizie su solaio in cca, atrio ingresso e pianerottoli rivestiti in granito lucido così come pure pedate e alzate rampe scale, privo di impianto ascensore, impianto di riscaldamento ad elementi radianti e caldaietta a gas per ciascuna unità posta all'esterno.

Analogamente , il corpo autorimesse in corte in cui è allocata l'unità pignorata è realizzata in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solaio di copertura piano in cca, finitura esterna/interna a intonaco, manto in guaina asfaltica sul solaio piano di copertura, pavimento in battuto di cemento, serramento esterno in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Come rappresentato dal Custode a verbale di 1° accesso delli 04/09/2025, a tale data l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla figlia minore **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Come rappresentato dal Custode a verbale di 1° accesso delli 04/09/2025, a tale data l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dalla figlia minore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1996 al 02/07/2025	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucia IPPOLITO	09/09/1996	36146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	16/09/1996		4503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1996 al 02/07/2025	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucia IPPOLITO	09/09/1996	36146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	16/09/1996		4503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo
Iscritto a Vercelli il 28/03/2007
Reg. gen. 3443 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: VERCELLOTTI Luigi

Data: 23/03/2007

N° repertorio: 85204

Note: il sig. **** Omissis **** risulta indicato nell'iscrizione suddetta quale "Debitore non datore d'ipoteca"

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 13/11/2015

Reg. gen. 7551 - Reg. part. 5893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 02/07/2025

Reg. gen. 5833 - Reg. part. 4717

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il proc. 155/2015 RGE Tribunale di Vercelli conseguente al verbale di pignoramento trascritto a Vercelli il 13/11/2015 RG 7551, RP 5893 è stato dichiarato ESTINTO a verbale d'udienza in data 03/03/2017.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1 PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo

Iscritto a Vercelli il 28/03/2007

Reg. gen. 3443 - Reg. part. 737

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: VERCELLOTTI Luigi

Data: 23/03/2007

N° repertorio: 85204

Note: il sig. **** Omissis **** risulta indicato nell'iscrizione suddetta quale "Debitore non datore d'ipoteca"

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 13/11/2015

Reg. gen. 7551 - Reg. part. 5893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 02/07/2025

Reg. gen. 5833 - Reg. part. 4717

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il proc. 155/2015 RGE Tribunale di Vercelli conseguente al verbale di pignoramento trascritto a Vercelli il 13/11/2015 RG 7551, RP 5893 è stato dichiarato ESTINTO a verbale d'udienza in data 03/03/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale B.R.I del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero a capacità edificatoria esaurita, normato dall'art. 27 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale B.R.I del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero a capacità edificatoria esaurita, normato dall'art. 27 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

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.

Dall'accesso atti esperito presso l'archivio edilizio del Comune di Santhià in data 27/10/2025 emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta, rispettivamente

- 1) concessioni edilizie rilasciate in data 04/03/1986 ai nn. 17/86 e 18/86 (variante 17/86)
 - 2) concessione edilizia in variante alle precedenti rilasciata in data 17/06/1986 al n. 116, titoli rilasciati all'impresa di costruzioni **** Omissis **** e di cui è stata rilasciata Abitabilità in data 06/09/1988 (senza numero di certificato);
 - 3) concessione edilizia rilasciata in data 10/10/1989 al n. 185 (sempre a **** Omissis ****);
- estratti dei provvedimenti suddetti sono stati allegati alla presente, ad esclusione della c.e. 185 citata per completezza ma che ha riguardato l'esecuzione di un muro di contenimento (in sanatoria) non attinente all'oggetto di stima.

Al seguito, sull'unità pignorata sono stati concessi e/o segnalati i seguenti interventi edilizi:

- 4) concessione edilizia rilasciata in data 16/06/1995 al n. 199 e ai sigg. **** Omissis **** dante causa dell'esecutata
- 5) S.C.I.A. prot. 16915 del 21/10/2015 prat. ed. 236/15 richiesta dall'esecutata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Premesso che in ordine alla concessione edilizia rilasciata in data 16/06/1995 al n. 199 per la ristrutturazione e cambio d'uso del sottotetto, atteso come a questa non è seguito alcun inizio e fine lavori e le opere indicate in progetto al sopralluogo NON apparivano eseguite, si è ritenuto di non tenere conto del predetto titolo, NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità pignorata e l'assentito nei titoli edilizi di cui sopra; in dettaglio - e come meglio rappresentato all'allegato Elaborato grafico esplicativo - il rilievo dimensionale in sede di sopralluogo ha evidenziato come

1) nelle c.e. nn. 17/86 e 18/86 e nella S.C.I.A. prat. ed. 236/15 il fronte Ovest è stata assentito/dichiarato in sviluppo m 7,70 (interno) al piano 2° e al piano sottotetto, mentre di fatto risulta di m 7,35 al medesimo piano e di m 7,45 al piano sottotetto (in quest'ultimo, caso la differenza tra i due piani è dovuta ragionevolmente all'utilizzo di murature a spessore ridotto rispetto al piano 2°)

2) atteso preliminarmente come

- nella c.e. n. 116 del 17/06/1968 in variante alle precedenti, le scale a chiocciola di accesso al piano sottotetto non abitabile (ma illuminato ed aerato da finestre a tetto tipo velux previste nella c.e.) sono state sostituite da botole, le porzioni più basse dello stesso sono state delimitate da setti murari tali da renderle inaccessibili ed è stato realizzato un vano ripostiglio

- nella S.C.I.A. prat. ed. 236/15 sono stati realizzati sia una rampa scale di accesso al sottotetto sia un altro e più ampio vano ripostiglio nel sottotetto stesso, ampliandone altresì una delle porzioni più basse e inaccessibili, tutto ciò MANTENENDO la destinazione del sottotetto a locale non abitabile e a ripostiglio dell'altro vano, si rappresenta che in un periodo temporale indeterminato compreso tra la fine del 2015 e il sopralluogo, il predetto locale sottotetto è stato mutato di destinazione (senza opere) da locale di sgombero non abitabile ad un ampio vano di abitazione (cfr. fotogrammi allegati), mentre il vano ripostiglio antecedente alla S.C.I.A. prat.

ed. 236/15 è stato destinato a bagno (cfr. fotogrammi allegati) con la realizzazione degli impianti, la posa dei rivestimenti e degli apparecchi sanitari.

Per quanto attiene alle difformità di cui al punto

1) atteso come tale difformità rientra tra le cd "tolleranze esecutive" previste dall'art. 34 bis c.2 (minore dimensionamento dell'edificio) del DPR 380/2001 (TU Edilizia, novellato dalla Legge 105/2024 già DL 69/2024) che si intendono conformi a prescindere (purchè dichiarate), SI ATTESTA lo stato legittimo edilizio/urbanistico ex art. 9bis comma 1bis DPR 380/2001 2001 (TU Edilizia) dell'unità pignorata limitatamente alla sola porzione di questa posta al piano 2° (tenuto altresì conto che difformità - eventuali - delle parti comuni dello stabile come definite dall'art. 1117 CC non inficiano lo stato legittimo dell'unità oggetto della presente - e viceversa - ex art. 9 bis c. 1 ter del DPR 380/2001)

2) il cambio d'uso da sottotetto non abitabile ad abitabile è normato dalla Legge Regionale Piemonte n° 16 del 04/10/2028 e sua Circolare Esplicativa in data 16/06/2019 (aggiornata al 01/06/2022 quale LR 7/2022) la quale all'art. 6 consente il recupero del sottotetto ai fini abitativi purchè: c.1, esistente da almeno 5 anni, come nel caso de quo (in quanto assentito nel 1986 c.e. nn. 17/86 e 18/86 del 04/03/1986 e variante c.e. n. 116 del 17/06/1986, abitabilità in data 06/09/1988); c. 3, con altezza media interna pari a non meno di m 2,40 e - in caso di soffitto mansardato - altezza minima per i locali abitabili di m 1,60 e per i locali accessori e di servizio m 1,40 (questi ultimi con altezza media di m 2,20), previo pagamento degli OO.UU. e della % sul costo di costruzione. Atteso come il rilievo dimensionale ha accertato (cfr. Elaborato grafico esplicativo) per la porzione abitata del sottotetto de quo altezza media pari a m 2,20 circa (sia pure calcolata in modo empirico) e altezza minima pari a m 1,49, per il locale di servizio altezza media pari a m 1,82 e altezza minima m 1,05, NON SONO soddisfatti i requisiti di cui all'art. 6 c. 3 (altezze interne) e pertanto il recupero del sottotetto ai fini residenziali NON PUO' considerarsi legittimo ex art. 9bis comma 1bis DPR 380/2001 2001, che dovrà quindi considerarsi (come in origine) sottotetto non abitabile; il ritorno allo stato legittimo si concretizzerà - fisicamente - con l'asportazione degli accessori ed impianti dal bagno di servizio (già ripostiglio) per cui si stima empiricamente un costo di € 1.000,00, mentre per il locale principale dovranno unicamente essere spostati altrove gli arredi (armadi, letto, etc.).

Quanto alla - potenziale - sanatoria dell'illegittimità come sopra, questa è possibile posizionando arredi fissi o setti divisori tali da consentire di raggiungere le altezze medie/minime occorrenti sia pure ricavandone vani di superficie inferiore e con i costi degli OO.UU. e della % sul costo di costruzione raddoppiati in sanatoria; tale posizionamento richiederebbe una vera e propria progettazione (non prevista - si ritiene - nel mandato dell'Esperto), ciò peraltro nell'incertezza che la riduzione della supf. utile del/i vani così ricavati possa non coincidere con i desiderata di un eventuale acquirente nell'ambito della Procedura in oggetto nonchè con il vincolo temporale dei 5 anni dal conseguimento della sanatoria (ex punto 6.d della Circolare Esplicativa predetta) per la legittimazione ex art. 9bis predetto.

Si ritiene pertanto, nell'interesse della Procedura e considerato tali criticità, di non procedere in tal senso e considerare ai fini estimativi il sottotetto un accessorio ripostigli e locale di sgombero (come peraltro censito catastalmente) anzichè una mansarda abitabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dall'accesso atti esperito presso l'archivio edilizio del Comune di Santhià in data 27/10/2025 emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta, rispettivamente

- 1) concessioni edilizie rilasciate in data 04/03/1986 ai nn. 17/86 e 18/86 (variante 17/86)
2) concessione edilizia in variante alle precedenti rilasciata in data 17/06/1986 al n. 116, titoli rilasciati all'impresa di costruzioni **** Omissis **** e di cui è stata rilasciata Abitabilità in data 06/09/1988 (senza numero di certificato);
3) concessione edilizia rilasciata in data 10/10/1989 al n. 185 (sempre a **** Omissis ****);
estratti dei provvedimenti suddetti sono stati allegati alla presente, ad esclusione della c.e. 185 citata per completezza ma che ha riguardato l'esecuzione di un muro di contenimento (in sanatoria) non attinente all'oggetto di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità pignorata e l'assentito nei titoli edilizi di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO 2/3/S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.822,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si rappresenta che il condominio non è gestito da un Amministratore professionista ma da un condòmino (il sig. ##Gianluca FERRARI) e la gestione avviene con scadenza all'anno solare; tuttavia, all'attualità la gestione precedente (2024, di cui si allega il prospetto contabile a preventivo) non è stata ancora chiusa a consuntivo e la gestione in corso 2025 non è stata ancora elaborata a titolo preventivo.

Non risultano quote insolute a carico dell'unità pignorata per l'anno in corso e quello precedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA DOLOMITI 1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.822,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si rappresenta che il condominio non è gestito da un Amministratore professionista ma da un condòmino (il sig. ##Gianluca FERRARI) e la gestione avviene con scadenza all'anno solare; tuttavia, all'attualità la gestione precedente (2024, di cui si allega il prospetto contabile a preventivo) non è stata ancora chiusa a consuntivo e la gestione in corso 2025 non è stata ancora elaborata a titolo preventivo.

Non risultano quote insolute a carico dell'unità pignorata per l'anno in corso e quello precedente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia risulta incompleta; in dettaglio:

conformemente al punto C. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

conformemente al punto E. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione, mentre NON sono indicati i dati catastali storici; in tal senso, lo scrivente ha acquisita la visura catastale storica aggiornata evidenziante le variazioni di cui l'immobile staggito è stato oggetto.

Inoltre,

conformemente al punto 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale in atti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia risulta incompleta; in dettaglio:

conformemente al punto C. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

conformemente al punto E. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato

- i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione, mentre NON sono indicati i dati catastali storici; in tal senso, lo scrivente ha acquisita la visura catastale storica aggiornata evidenziante le variazioni di cui l'immobile staggito è stato oggetto.

Inoltre,

conformemente al punto 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale in atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

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.

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento da cui emerge che la debitrice esecutata risultava coniugata con **** Omissis **** in Borgo d'Ale dal 12/06/1994 in regime di separazione dei beni; con sentenza del Tribunale di Vercelli 106/00 del 23/05/2000 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra. Infatti, al 23/03/2007 nel rogito di acquisto dei beni pignorati (in relazione Lotto II beni subb.3 e 4) la debitrice esecutata ha dichiarato essere "di stato civile libero".

(nota: ora la debitrice esecutata risulta coniugata con **** Omissis **** dal 28/08/2015).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

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.

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento da cui emerge che la debitrice esecutata risultava coniugata con **** Omissis **** in Borgo d'Ale dal 12/06/1994 in regime di separazione dei beni; con sentenza del Tribunale di Vercelli 106/00 del 23/05/2000 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra. Infatti, al 23/03/2007 nel rogito di acquisto dei beni pignorati (in relazione Lotto II beni subb.3 e 4) la debitrice esecutata ha dichiarato essere "di stato civile libero".

(nota: ora la debitrice esecutata risulta coniugata con **** Omissis **** dal 28/08/2015).

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

L'unità pignorata - individuata con la sigla "Int. 20" nelle tabelle e planimetria generale dello stabile - confina per la porzione al terzo piano (4° ft): a due lati con salto su area condominiale, con salto sull'unità individuata con la sigla "Int. 16 nelle tabelle predette, con l'unità individuata con la sigla "Int. 21" nelle tabelle predette; per la porzione al piano 4° (sottotetto): a due lati con salto su area condominiale, con salto sul terrazzo della

medesima unità posta al terzo piano (4° ft), con l'unità individuata con la sigla "Int. 21" nelle tabelle predette; l'accessorio cantina al piano interrato - individuata con la sigla "Int. 20" nelle tabelle predette - confina con: terrapieno condominiale, con disimpegno d'accesso all'autorimessa individuata con la sigla "Int. 32" nelle tabelle predette, con l'autorimessa individuata con la sigla "Int. 32" nelle tabelle predette.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

L'unità pignorata - individuata con la sigla "Int. 32" nelle tabelle e planimetria generale dello stabile - confina con: area di manovra condominiale; autorimessa individuata con la sigla "Int. 33 nelle tabelle predette; cantina "Int. 20" accessorio al bene sub. 3 della presente e terrapieno condominiale; corridoio condominiale cantine scala C, cantina "Int. 16", autorimessa "Int. 31".

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	101,62 mq	1	101,62 mq	2,70 m	3
Balconi scoperti	19,85 mq	19,85 mq	0,25	4,96 mq	0,00 m	3
terrazzo coperto	6,69 mq	6,69 mq	0,40	2,68 mq	2,70 m	3
terrazzo a livello scoperto	40,58 mq	40,58 mq	0,20	8,12 mq	0,00 m	3
lastrico solare praticabile e accessibile da scala interna	67,16 mq	67,16 mq	0,1	6,72 mq	0,00 m	4
soffitta	0,00 mq	65,39 mq	0,33	21,58 mq	2,10 m	4
soffitta (porzione abitabile adibita a bagno)	0,00 mq	4,81 mq	0,75	3,61 mq	2,26 m	4
cantina	0,00 mq	9,40 mq	0,20	1,88 mq	2,40 m	interrato
Veranda	20,00 mq	20,00 mq	0,95	19,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				170,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata determinata rilevando in loco le dimensioni interne di ciascun vano (anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia), mentre non è stato possibile verificare esattamente le dimensioni della cantina causa le masserizie che ingombravano pressochè totalmente il locale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	2,40 m	S1
disimpegno	0,00 mq	5,17 mq	0,20	1,03 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				52,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata determinata rilevando in loco le dimensioni interne di ciascun vano (anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2002 al 10/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 13 Qualità area urbana Superficie (ha are ca) 00.87.00
Dal 10/10/2006 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1018, Sub. 20 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano S1-3-4
Dal 23/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1018, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano S1-3-4
Dal 09/11/2015 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1018, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 418,33 Piano S1-3-4

Si rappresenta che nella provenienza 03/08/2002 è compreso anche il reliquato Fg 40 part. 641 di are 2,80, sedime per brevità non inserito per esteso nell'elenco.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2002 al 10/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 13 Qualità area urbana Superficie (ha are ca) 00.87.00
Dal 10/10/2006 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1018, Sub. 32 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 Rendita € 158,45 Piano S1
Dal 23/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1018, Sub. 32 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 Rendita € 158,45 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 1018, Sub. 32 Categoria C6 Cl.5, Cons. 52 Superficie catastale 57 mq Rendita € 158,45 Piano S1

Si rappresenta che nella provenienza 03/08/2002 è compreso anche il reliquato Fg 40 part. 641 di are 2,80, sedime per brevità non inserito per esteso nell'elenco.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1018	20		A2	1	4,5	155 mq	418,33 €	S1-3-4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
40	1018				ente urbano		00.61.37 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ESISTE corrispondenza tra gli elementi identificativi catastali in atti e gli elementi identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento, mentre

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 10/10/2006 ed allegata alla presente -, ovvero

a) nel locale sottotetto non abitabile - oltre al cambio d'uso per adibirlo a residenza- è stato realizzato un locale mansardato adibito a bagno

b) la residua porzione del locale sottotetto non abitabile è stata oggetto di cambio d'uso a locale abitato

c) il terrazzo fronte N/E è stato è stata oggetto di cambio d'uso a veranda installando Vetrerie Panoramiche Amovibili (VePA) su due lati.

In conformità al Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78-Art. 19 (Aggiornamento del catasto), quanto alle difformità rilevate alle lett.

a) E' necessario depositare la procedura di aggiornamento DOCFA, i cui i costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24; trattandosi variazioni che non incidono sull'identificazione catastale dell'unità pignorata, si ritiene interesse della Procedura che tale incombenza venga poste a carico dell'aggiudicatario deducendone i costi dal valore stimato nelle presente.

b) NON è necessario depositare la procedura di aggiornamento DOCFA per il cambio d'uso a locale abitato in quanto lo stesso - pur avvenuto - è da ritenersi illegittimo, fatto salvo una diversa conclusione dell'iter di sanatoria (cfr. punto Regolarità edilizia della presente)

c) E' necessario depositare la procedura di aggiornamento DOCFA per il cambio d'uso a veranda, sia pure con dimensioni diverse dovute all'incerta possibilità di sanatoria (cfr. punto Regolarità edilizia della presente).

Poichè la procedura DOCFA di aggiornamento al punto a) è necessariamente elaborata sull'intera raffigurazione grafica della scheda planimetrica, gli oneri di aggiornamento connessi ad una eventualmente diversa conclusione delle illegittimità ai punti b) e c) devono intendersi compresi nella somma stimata in evasione all'aggiornamento punto a).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1018	32		C6	5	52	57 mq	158,45 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	1018				ente urbano		00.61.37 mq				

Corrispondenza catastale

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

ESISTE corrispondenza tra gli elementi identificativi catastali in atti e gli elementi identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento, mentre

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio, redatta in data 10/10/2006 ed allegata alla presente.

PRECISAZIONI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1**

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso

PATTI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1**

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o reperita dallo scrivente non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo

- quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente
- quanto inserito nella convenzione urbanistica a favore del Comune di Santhià rogito Vercellotti in data 22/05/2003 trascritta presso UPT Vercelli il 05/06/2003 rg 5124, rp 3592.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o reperita dallo scrivente non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo

- quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente
- quanto inserito nella convenzione urbanistica a favore del Comune di Santhià rogito Vercellotti in data 22/05/2003 trascritta presso UPT Vercelli il 05/06/2003 rg 5124, rp 3592.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare a vista in normale stato d'uso - compatibilmente alla relativamente recente (abitabilità del 28/07/2008) ultimazione - e correttamente mantenuta; l'unità pignorata è utilizzata e appare anch'essa in normale stato d'uso, ad esclusione di: sul soffitto del soggiorno sono visibili alcune macchie di umidità (causate presumibilmente da infiltrazioni nell'impermeabilizzazione del lastrico solare soprastante di proprietà esclusiva); nei serramenti esterni verso Sud, la vernice delle ante ad alette in legno appare scrostata dal sole (causa presumibilmente la difettosa/assente manutenzione ordinaria periodica); sono altresì visibili microfessurazioni tra la struttura a telaio in cca, i solai in laterocemento e i setti in laterizio .

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare a vista in normale stato d'uso - compatibilmente alla relativamente recente (abitabilità del 28/07/2008) ultimazione - e correttamente mantenuta; l'unità pignorata è utilizzata e appare anch'essa in normale stato d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Nel rogito di provenienza notaio Vercellotti in data 23/03/2007 rep. 85203 in cui la debitrice esecutata ebbe ad acquistare l'unità pignorata, a questa è stata attribuita una quota delle parti comuni condominiali - come meglio specificate nel Regolamento di condominio rogito VERCELLOTTI in Santhià del 11/12/2006 rep. 84664 trascritto presso UPT Vercelli il 16/12/2006 RG 13644, RP 9404 - indicata nell'Allegato "A" (accluso alla presente) del Rogito suddetto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Nel rogito di provenienza notaio Vercellotti in data 23/03/2007 rep. 85203 in cui la debitrice esecutata ebbe ad acquistare l'unità pignorata, a questa è stata attribuita una quota delle parti comuni condominiali - come meglio specificate nel Regolamento di condominio rogito VERCELLOTTI in Santhià del 11/12/2006 rep. 84664 trascritto presso UPT Vercelli il 16/12/2006 RG 13644, RP 9404 - indicata nell'Allegato "A" (accluso alla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o acquisita dallo scrivente e allagata alla presente NON EMERGONO a favore o a gravame sull' unità pignorata vincoli di censo, livello o usi civici; quanto alle servitù, nel rogito di provenienza notaio Vercellotti in data 23/03/2007 rep. 85203 in cui la debitrice eseguita ebbe ad acquistare l'unità pignorata, appare come la stessa è stata trasferita con tutti gli oneri, patti, clausole e servitù attive e passive come meglio indicate al punto "Patti accessori al presente trasferimento" del rogito predetto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o acquisita dallo scrivente e allagata alla presente NON EMERGONO a favore o a gravame sull' unità pignorata vincoli di censo, livello o usi civici; quanto alle servitù, nel rogito di provenienza notaio Vercellotti in data 23/03/2007 rep. 85203 in cui la debitrice eseguita ebbe ad acquistare l'unità pignorata, appare come la stessa è stata trasferita con tutti gli oneri, patti, clausole e servitù attive e passive come meglio indicate al punto "Patti accessori al presente trasferimento" del rogito predetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Il complesso condominiale di cui l'unità pignorata costituisce minor consistenza è stato realizzato - tra il 2004 e il 2007, articolato su più corpi di fabbrica ad altezze diverse disposte a semicerchio verso l'area verde/parcheggio verso c.so Santo Ignazio, con un gradevole - almeno a parere - aspetto architettonico dovuto parte all'articolazione dei corpi e parte ai cornicioni sagomati, frontoni e abbaini che richiamano caratteristiche architettoniche di fine '800; gradevoli anche i vani corsa ascensore esterni collocati in torrini con analoghe caratteristiche architettoniche e con pareti a vista in materiale trasparente - con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura esterna delle facciate ad intonaco tinteggiato, manto in tegole laterizie su solaio in cca - finiture atrio ingresso e pianerottoli rivestiti in grès ceramico lucido così come pure pedate e alzate rampe scale, impianto ascensore come suddetto, impianto di riscaldamento singolo per ciascuna unità e caldaietta a gas.

Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo medio/alto risalenti all'epoca della costruzione ma ancora

attuali quali pavimenti in grès lucido a grande formato e/o listoncini in legno, porte di passata a pannello pieno e laccate sia a battente che scorrevoli, rivestimenti in ceramica e accessori bagno di qualità, rampa scala di accesso alla soffitta aperta con elementi in acciaio lucido e pedate in legno, impianto aria condizionata, serramenti esterni in legno e vetro camera isolante con ante esterne ad alette, caldaietta singola a condensazione alimentata a gas metano posta in vano esterno ad elementi radianti; la corsa ascensore prevede la fermata al 3° piano consentita solo all'utente del piano.

Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati forniti i relativi certificati di conformità; quanto alla caldaietta, dall'APE redatto in data 22/02/2025 questa risulta installata nel 2016, a norma e inserita nel catasto regionale impianti termici codice 1402568.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Il complesso condominiale di cui l'unità pignorata costituisce minor consistenza è stato realizzato tra il 2004 e il 2007, articolato su più corpi di fabbrica ad altezze diverse disposti a semicerchio verso l'area verde/parcheggio verso c.so Santo Ignazio, con un gradevole - almeno a parere - aspetto architettonico dovuto parte all'articolazione dei corpi e parte ai cornicioni sagomati, frontoni e abbaini che richiamano caratteristiche architettoniche di fine '800; gradevoli anche i vani corsa ascensore esterni collocati in torrini con analoghe caratteristiche architettoniche e con pareti a vista in materiale trasparente

- con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura esterna delle facciate ad intonaco tintecciato, manto in tegole laterizie su solaio in cca
- finiture atrio ingresso e pianerottoli rivestiti in grès ceramico lucido così come pure pedate e alzate rampe scale, impianto ascensore come suddetto, impianto di riscaldamento singolo per ciascuna unità e caldaietta a gas.

Nell'unità pignorata sono presenti finiture di tipo medio/commerciale quale pavimentazione in ceramica (anziché in battuto di cemento) e motorizzazione del portone basculante, mentre le pareti in getti di cls a vista sono state semplicemente tintecciato, così come pure il solaio a elementi prefabbricati; impianto di illuminazione.

Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati forniti i relativi certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020

Quanto agli occupanti l'unità, al 1° accesso del Custode ed Esperto depositato il 05/09/2025 il Custode ha verbalizzato che la stessa era occupata dal sig. **** Omissis **** nonchè dalla moglie e figlia minore in forza di comodato gratuito dal 04.01.2008 il cui contratto è stato registrato il 18/02/2020; si rinvia alle disposizioni del GE del 05/09/2025 in ordine alla inopponibilità del contratto di comodato alla Procedura e alla restituzione dell'immobile concesso in comodato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2020

Quanto agli occupanti l'unità, al 1° accesso del Custode ed Esperto depositato il 05/09/2025 il Custode ha verbalizzato che la stessa era occupata dal sig. **** Omissis **** nonchè dalla moglie e figlia minore in forza di comodato gratuito dal 04.01.2008 il cui contratto è stato registrato il 18/02/2020; si rinvia alle disposizioni del GE del 05/09/2025 in ordine alla inopponibilità del contratto di comodato alla Procedura e alla restituzione dell'immobile concesso in comodato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIA (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2002 al 23/03/2007	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLOTTI Luigi	03/08/2002	65582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UTP Vercelli	19/08/2002	8165	5867
		Registrazione			
Dal 23/03/2007 al	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		rogito di acquisto			

02/07/2025		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLOTTI Luigi		23/03/2007	85203	
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT Vercelli		28/03/2007	3442	2349
		Registrazione				
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2002 al 23/03/2007	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLOTTI Luigi	03/08/2002	65582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UTP Vercelli	19/08/2002	8165	5867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 02/07/2025	**** Omissis ****	rogito di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLOTTI Luigi	23/03/2007	85203	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPT Vercelli	28/03/2007	3442	2349

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo
Iscritto a Vercelli il 28/03/2007
Reg. gen. 3443 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: VERCELLOTTI Luigi
Data: 23/03/2007
N° repertorio: 85204
Note: il sig. **** Omissis **** risulta indicato nell'iscrizione suddetta quale "Debitore non datore d'ipoteca"

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 19/10/2012
Reg. gen. 6994 - Reg. part. 5506
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 13/11/2015

Reg. gen. 7551 - Reg. part. 5893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 02/07/2025

Reg. gen. 5833 - Reg. part. 4717

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il proc. 155/2015 RGE Tribunale di Vercelli conseguente al verbale di pignoramento trascritto a Vercelli il 13/11/2015 RG 7551, RP 5893 è stato dichiarato ESTINTO a verbale d'udienza in data 03/03/2017.

Il proc. 145/2015 RGE Tribunale di Vercelli conseguente al verbale di pignoramento trascritto a Vercelli il 19/10/2012 RG 6994, RP 5506 è stato dichiarato ESTINTO a verbale d'udienza in data 23/10/2014.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo

Iscritto a Vercelli il 28/03/2007

Reg. gen. 3443 - Reg. part. 737

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: VERCELLOTTI Luigi

Data: 23/03/2007

N° repertorio: 85204

Note: il sig. **** Omissis **** risulta indicato nell'iscrizione suddetta quale "Debitore non datore d'ipoteca"

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 19/10/2012

Reg. gen. 6994 - Reg. part. 5506

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 13/11/2015

Reg. gen. 7551 - Reg. part. 5893

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 02/07/2025

Reg. gen. 5833 - Reg. part. 4717

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il proc. 155/2015 RGE Tribunale di Vercelli conseguente al verbale di pignoramento trascritto a Vercelli il 13/11/2015 RG 7551, RP 5893 è stato dichiarato ESTINTO a verbale d'udienza in data 03/03/2017.

Il proc. 145/2015 RGE Tribunale di Vercelli conseguente al verbale di pignoramento trascritto a Vercelli il 19/10/2012 RG 6994, RP 5506 è stato dichiarato ESTINTO a verbale d'udienza in data 23/10/2014.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale B.R.I del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero a capacità edificatoria esaurita, normato dall'art. 27 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale B.R.I del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero a capacità edificatoria esaurita, normato dall'art. 27 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ
105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1**

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.

Dall'accesso atti esperito presso l'archivio edilizio del Comune di Santhià in data 27/10/2025 emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta, rispettivamente

1) P. di C. 45/04 rilasciato alla soc. **** Omissis **** in data 14/05/2024

2) P. di C. 56/06 (in variante al precedente) rilasciato alla soc. **** Omissis **** in data 02/10/2006

e di cui è stata rilasciata Abitabilità in data 28/07/2008 (senza numero di certificato).

Estratti dei provvedimenti suddetti sono stati allegati alla presente.

Al seguito, sull'unità pignorata e in capo alla debitrice eseguita NON sono stati permessi e/o segnalati interventi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità pignorata e l'assentito nei titoli edilizi di cui sopra. In dettaglio:

- nei predetti P. di C. 45/04 e 56/06

1) il terrazzo coperto a N/E era raffigurato libero sul lato in fregio alla porzione scoperta mentre delimitato sul lato Nord da un parapetto in muratura a due livelli

2) il piano 4° (sottotetto accessibile direttamente dall'unità sottostante) è stato dichiarato come "sottotetto non praticabile allo stato rustico" con altezza max (al colmo del solaio di copertura) m 3,00, all'imposta N m 0,72 e all'imposta S m 1,13 (nota: quindi con altezza media INFERIORE a quella prevista dal DMS 05/07/1975 per i locali abitabili), aerato ed illuminato da due abbaini e da una finestra semicircolare;

viceversa

il rilievo dimensionale in sede di sopralluogo - come meglio rappresentato all'allegato Elaborato grafico esplicativo -

ha evidenziato come

preliminarmente, nel vano sottotetto quote di colmo e all'imposta Sud lievemente superiori rispetto all'assentito dai P. di C., meglio evidenziate in rosso nell'Elaborato grafico esplicativo); considerata che l'entità e collocazione di tali difformità inducano a ritenere siano state eseguite in corso di costruzione del complesso, si ritiene di considerarle quali "tolleranze costruttive" ex art.34 bis c. 1 bis e 1 ter del DPR 380/2001, tolleranza che, per l'unità considerata (tra mq 100 e mq 300) è fissata al 4%, quindi: altezza media assentita m 2,065/altezza media eseguita m 2,135 < m 2,147 4% di m 2,065; per le difformità edilizie predette non vi è necessità di produrre alcun pratica di sanatoria quali CILA o SCIA ma unicamente l'attestazione che tali difformità rientrino nei parametri previsti dall'art. 34 bis c. 1 bis e 1 ter del DPR 380/2001 (desumibile della

narrativa che precede),
mentre

in un periodo temporale indeterminato compreso tra il rilascio del certificato di agibilità (2008) e il sopralluogo (quindi eseguite ragionevolmente dalla debitrice esecutata)

a) il predetto locale sottotetto è stato mutato di destinazione da "sottotetto non praticabile allo stato rustico" (nota: inabitabile ai sensi DMS 05/07/1975) ad ampio vano di abitazione, realizzando altresì opere murarie di partizione (dim. m.1,89x ,32 circa, Hmax m 2,71, H min. m 1,80) onde ricavarne un bagno di servizio (cfr. fotogrammi allegati)

b) sui lati N e E del terrazzo coperto sono state installate delle vetrate apribili su telaio in alluminio amovibile, ovvero le cd VEtrate Panoramiche Amovibili (VePA),

ciò IN ASSENZA del necessario titolo e configurandosi così ABUSO edilizio.

In ordine alla - potenziale - sanatoria delle illegittimità come sopra indicato, rispettivamente,

- al punto a); premesso che

il cambio d'uso da sottotetto non abitabile ad abitabile è normato dalla Legge Regionale Piemonte n° 16 del 04/10/2028 e sua Circolare Esplicativa in data 16/06/2019 (aggiornata al 01/06/2022 quale LR 7/2022) la quale all'art. 6 consente il recupero del sottotetto ai fini abitativi purchè: c.1, esistente da almeno 5 anni, come nel caso de quo (in quanto assentito nel 2004 e reso abitabile nel 2008, ovvero successivamente al 2003 come previsto al punto 6.c della Circolare Esplicativa predetta); c. 3, con altezza media interna pari a non meno di m 2,40 e - in caso di soffitto mansardato - altezza minima per i locali abitabili di m 1,60 e per i locali accessori e di servizio m 1,40 (questi ultimi con altezza media di m 2,20), previo pagamento degli OO.UU. e della % sul costo di costruzione,

per la porzione abitata del sottotetto de quo altezza media pari a m 2,13 circa (sia pure calcolata in modo empirico ma anche confermata dall'accatastamento) e altezza minima pari a m 1,21/0,72, NON SONO soddisfatti i requisiti di cui all'art. 6 c. 3 predetto (altezze interne) e pertanto il recupero del sottotetto ai fini residenziali NON PUO' considerarsi legittimo ex art. 9bis comma 1bis DPR 380/2001, che dovrà quindi considerarsi (come in origine) sottotetto non abitabile; il recupero - tuttavia - è possibile posizionando arredi fissi o setti divisori tali da consentire di raggiungere le altezze medie/minime occorrenti, sia pure ricavandone vani di superficie INFERIORE e con i costi RADDOPPIATI in sanatoria degli OO.UU. e della % sul costo di costruzione, nonchè con il vincolo temporale dei 5 anni dal conseguimento della sanatoria (ex punto 6.d della Circolare Esplicativa predetta) per la legittimazione ex art. 9bis predetto; tale posizionamento richiederebbe una vera e propria progettazione (non prevista - si ritiene - nel mandato dell'Esperto) e, comunque, nell'incertezza che la riduzione della supf. utile del/i vano/i così ricavati e il vincolo temporale predetto possano non coincidere con i desiderata di un eventuale acquirente nell'ambito della Procedura in oggetto. Per tali motivazioni e nell'interesse della Procedura, si ritiene di non procedere in tal senso e considerare ai FINI ESTIMATIVI l'accessorio un sottotetto non abitabile (come peraltro censito catastalmente) anzichè una mansarda abitabile; il ritorno allo stato legittimo del sottotetto si concretizzerà - fisicamente - con lo spostamento altrove gli arredi (armadi, letto, etc.);

viceversa,

per la porzione del sottotetto ora adibita a bagno di servizio con altezza media pari a m 2,25 circa e altezza minima pari a m 1,80, SONO soddisfatti i requisiti di cui all'art. 6 c. 3 LRP 16/2028 predetto (altezze interne) e pertanto il recupero di tale porzione è consentito, previo deposito S.C.I.A. in sanatoria (costo stimato oneri professionali € 1.000,00 oltre IVA e CI per complessivi € 1281,00) e corresponsione in sanatoria (raddoppiati) degli OO.UU. e della % sul costo di costruzione e diritti comunali, pari a circa € 487,54;

- al punto b); premesso che

l'installazione in "...logge o porticati rientranti all'interno dell'edificio..." delle cd VePA (VEtrate Panoramiche Amovibili) rientra negli interventi consentiti in edilizia libera (ovvero senza l'obbligo di comunicare/segnalare alla PA tale intervento) come previsto dall'art. 6 c. b-bis del DPR 380/2001 come novellato dalla Legge 105/2024 (Salva Casa) purchè "...tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova

volumetria o comportare il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a volume utile." ; dalla lettura del testo che precede, appaiono alcuni elementi dirimenti all'applicazione dell'art. 6 c. b-bis al caso de quo, ovvero: in primo luogo non debbono configurarsi spazi stabilmente chiusi; situazione ardua da verificare per l'installazione in quanto trattasi - per definizione - di elementi amovibili; in secondo luogo, non deve configurarsi variazione di volumi e di superficie utile; in tal caso - a parere - l'applicazione confligge con l'art. 50 NTA del PRG vigente, ove la realizzazione di verande è consentita alla lett. C) purché inserita in un progetto unitario (per i fabbricati plurifamiliari, caso de quo) e nei limiti previsti dall'art. 18 lett. h) c. 3 del Regolamento edilizio (max 20 mq). Ciò premesso, stante come nell'adiacente (e simile) unità siano state installate analoghe VePA e quindi appare possibile un assenso condominiale all'intervento, pur riducendo la superficie della veranda (a 20 mq spostando di circa ml 1 la vetrata Est) vi sia la ragionevole possibilità -ma NON CERTEZZA - di ottenere sanatoria per la formazione della veranda de quo ai sensi art. 50 NTA, previo deposito S.C.I.A. in sanatoria (cd progetto unitario richiesto dalle NTA) al costo stimato per compensi professionali e oneri accessori di € 2.562,00, nonché al costo per smontare e rimontare la vetrata Est stimato speditivamente in 1.000,00(IVA compresa).

In ultimo si precisa che l'APE è stato redatto in data 22/02/2025 per immobile in classe E, con un consumo EPgl,nren pari a 90,94kWh/mq anno; la caldaia è stata installata nel 2016 e inserita nel catasto regionale impianti termici codice 1402568.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dall'accesso atti esperito presso l'archivio edilizio del Comune di Santhià in data 27/10/2025 emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta, rispettivamente

- 1) P. di C. 45/04 rilasciato alla soc. **** Omissis **** in data 14/05/2024
- 2) P. di C. 56/06 (in variante al precedente) rilasciato alla soc. **** Omissis **** in data 02/10/2006 e di cui è stata rilasciata Abitabilità in data 28/07/2008 (senza numero di certificato).

Estratti dei provvedimenti suddetti sono stati allegati alla presente.

Al seguito, sull'unità pignorata e in capo alla debitrice eseguita NON sono stati permessi e/o segnalati interventi edilizi.

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.

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità pignorata e l'assentito nei titoli edilizi di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.134,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 598,00

Dai prospetti - allegati - fornito dall'Amministratore del condominio "Residenza Le Terrazze" nonchè dalla propria comunicazione pervenuta allo scrivente il 18/11/2025, emerge come

- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2024 sia stata interamente saldata, con un avanzo attivo di € 904,00 (arr.)

- le rate in acconto sul preventivo 2025 a scadenza 30/09/2025 pari a € 1368,00 arr. siano state interamente saldate con il versamento della somma complessiva di € 1533,00 (arr.), superiore a quanto dovuto

- le spese straordinarie deliberate dall'Assemblea condominiale del 28/04/2025 attengono all'acquisto del materiale necessario al rifacimento della pavimentazione esterna, la cui quota competente - ripartita con le modalità deliberate dall'Assemblea condominiale del 15/09/2025 - è pari a € 598,00 (arr.).

Dalla narrazione di cui sopra e dalla documentazione allegata, non risultano quindi quote insolute a carico dell'unità pignorata per l'anno in corso e quello precedente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIÀ 105/A, SCALA C, PIANO 3/4/S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.134,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 598,00

Dai prospetti - allegati - fornito dall'Amministratore del condominio "Residenza Le Terrazze" nonché dalla propria comunicazione pervenuta allo scrivente il 18/11/2025, emerge come

- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2024 sia stata interamente saldata, con un avanzo attivo di € 904,00 (arr.)

- le rate in acconto sul preventivo 2025 a scadenza 30/09/2025 pari a € 1368,00 arr. siano state interamente saldate con il versamento della somma complessiva di € 1533,00 (arr.), superiore a quanto dovuto

- le spese straordinarie deliberate dall'Assemblea condominiale del 28/04/2025 attengono all'acquisto del materiale necessario al rifacimento della pavimentazione esterna, la cui quota competente - ripartita con le modalità deliberate dall'Assemblea condominiale del 15/09/2025 - è pari a € 598,00 (arr.).

Dalla narrazione di cui sopra e dalla documentazione allegata, non risultano quindi quote insolute a carico dell'unità pignorata per l'anno in corso e quello precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano 2/3/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di espansione posta a Nord della SP 143 e nella sua porzione realizzata intorno al 1984, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e sottotetto nonché seminterrato denominato "Condominio DOLOMITI", costituito da sei unità residenziali accessibili dalla via Dolomiti e dotato di ampia area condominiale scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica della SP 143 e SP 54, sono posti i beni pignorati, costituiti da - sul lato Ovest dell'edificio predetto e al piano 2° (3° ft), accessibile dal civ. 1 della via Dolomiti tramediante l'area condominiale scoperta a verde privato e il vano scale condominiale, un appartamento individuato con la lett. "E" nella planimetria generale dello stabile, composto da: ingresso, ampio soggiorno in affaccio rivolto a Sud verso l' area verde condominiale tramediante terrazzo coperto, rampa scale al piano sottotetto esclusivo, cucina con affaccio su balcone verso corte; disimpegno alla zona notte composta da bagno e camera letto con cabina armadio, annesso al piano sottotetto ad uso esclusivo e direttamente collegato all'appartamento sottostante, un ampio locale mansardato e aeroilluminato da due finestre a filo tetto (tipo Velux) nonché bagno analogamente mansardato/aeroilluminato e ripostiglio (nota: sia il bagno che il locale sono da considerarsi accessori non abitabili, cfr. punto Regolarità edilizia della presente); al piano seminterrato, cantina pertinenziale individuata con la sigla C/2 nella planimetria generale dello stabile.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1971, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1971, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.159,80

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili e ubicati in generale nelle zone semiperiferiche ovvero

- in via Juvara 42 appartamento piano 2 con ascensore, 4 vani e 1 bagno; grande autorimessa e cantina, riscaldamento autonomo, mq 10, buono stato, € 78.000,00

- in via C. Colombo 69, appartamento piano 1 senza ascensore, 2 camere, soggiorno, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento autonomo, mq 100, completamente ristrutturato, € 115.000,00;

tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15%), alla data in cui si sono formati (quella di recente pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero in buone condizioni, ma con finiture datate per l'unità in via Juvara);

il gradevole contesto - ampi spazi verdi, ottimo aspetto in genere dello stabile, ultimo piano con possibilità di utilizzare il sottotetto - già evidenziato nella presente alla premessa descrittiva nonché la completa ristrutturazione al 2025, suggeriscono tuttavia di considerare il solo asking price dell'unità posta in via Colombo.

Quanto agli aspetti di mercato, si evidenzia come (fonte OMI AdE) nel 1° trim. 2025 le compravendite hanno assunto un trend positivo, con una crescita di oltre l'11% rispetto al 2024, sia per i capoluoghi che per i comuni minori e in questo agevolato dai tassi mutui in discesa con prima rata al 3,2%; infatti, la gran parte delle compravendite sono effettuate da persone fisiche (45,8%, dei quali oltre il 70% in regime di 1^a casa) e per oltre il 90% su immobili esistenti.

Quanto alle particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva, l'analisi dei rapporti valore stimato/prezzo di aggiudicazione ha evidenziato - genericamente - un significativo calo di quest'ultimo rispetto al valore stimato, particolarmente su unità in condominio e/o in consistenza medio/grande ma in mediocre stato manutentivo, quantificabile mediamente nel 30% circa. Nel caso de quo - tuttavia - si ritiene che i fattori positivi emersi in descrizione - in sintesi lo stato manutentivo, il gradevole aspetto, l'esposizione all'ultimo piano con sottotetto, la buona distribuzione - in parte bilanciati dall'assenza di ascensore, possano contenerlo entro il 15%.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 830,00/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di espansione posta a Nord della SP 143 e nella sua porzione realizzata intorno al 1984, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e sottotetto nonché seminterrato denominato "Condominio DOLOMITI", costituito da sei unità residenziali accessibili dalla via Dolomiti e dotato di ampia area condominiale scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica della SP 143 e SP 54, è posto il bene pignorato,

costituito da - un'autorimessa individuata con la sigla "R1" nella planimetria generale dello stabile e posta nel corpo autorimesse edificato lungo il lato Ovest del sedime condominiale, accessibile dal cancello carraio su via Dolomiti tramediante area scoperta di corte condominiale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1971, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1971, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.333,05

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili e ubicati in generale nelle zone semiperiferiche ovvero

- in via Juvara 42 appartamento piano 2 con ascensore, 4 vani e 1 bagno; grande autorimessa e cantina, riscaldamento autonomo, mq 10, buono stato, € 78.000,00

- in via C. Colombo 69, appartamento piano 1 senza ascensore, 2 camere, soggiorno, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento autonomo, mq 100, completamente ristrutturato, € 115.000,00;

tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15%), alla data in cui si sono formati (quella di recente pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero in buone condizioni, ma con finiture datate per l'unità in via Juvara);

il gradevole contesto - ampi spazi verdi, ottimo aspetto in genere dello stabile, ultimo piano con possibilità di utilizzare il sottotetto - già evidenziato nella presente alla premessa descrittiva nonché la completa ristrutturazione al 2025, suggeriscono tuttavia di considerare il solo asking price dell'unità posta in via Colombo.

Quanto agli aspetti di mercato, si evidenzia come (fonte OMI AdE) nel 1° trim. 2025 le compravendite hanno assunto un trend positivo, con una crescita di oltre l'11% rispetto al 2024, sia per i capoluoghi che per i comuni minori e in questo agevolato dai tassi mutui in discesa con prima rata al 3,2%; infatti, la gran parte delle compravendite sono effettuate da persone fisiche (45,8%, dei quali oltre il 70% in regime di 1^ casa) e per oltre il 90% su immobili esistenti.

Quanto alle particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva, l'analisi dei rapporti valore stimato/prezzo di aggiudicazione ha evidenziato - genericamente - un significativo calo di quest'ultimo rispetto al valore stimato, particolarmente su unità in condominio e/o in consistenza medio/grande ma in mediocre stato manutentivo, quantificabile mediamente nel 30% circa. Nel caso de quo - tuttavia - si ritiene che i fattori positivi emersi in descrizione - in sintesi lo stato manutentivo, il gradevole aspetto, l'esposizione all'ultimo piano con sottotetto, la buona distribuzione - in parte bilanciati dall'assenza di ascensore, possano contenerlo entro il 15%.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 830,00/mq. Atteso come, pur unità autonomamente utilizzabile, segue l'interesse commerciale dell'unità principale di cui di fatto è pertinenza, si è optato per applicare al valore suddetto il coefficiente di omogeneizzazione ex DPR 138/1998 del 50%, pervenendo così al valore unitario di € 415,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santhià (VC) - via	117,06 mq	830,00 €/mq	€ 97.159,80	100,00%	€ 97.159,80

Dolomiti 1, piano 2/3/S1					
Bene N° 2 - Garage Santhià (VC) - via Dolomiti 1, piano S1	17,67 mq	415,00 €/mq	€ 7.333,05	100,00%	€ 7.333,05
Valore di stima:					€ 104.492,85

Valore di stima: € 104.492,85

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 103.492,85

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di espansione posta a Ovest verso il casello A/4 TO/MI con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, nel complesso edilizio residenziale in tipologia condominiale denominato "Condominio Residenza Le Terrazze", costituito da sei cd "blocchi di fabbricati" rispettivamente A,B,C,D, E,F, di cui i blocchi C e D costituiscono un corpo centrale di unità plurime articolato su due scale ed elevato a quattro piani ft e sottotetto, mentre gli altri corpi posti lateralmente sono costituiti da unità a due/tre piani ft (tutto ciò per complessive 21 uu.ii.), da un piano interrato di collegamento fra i corpi suddetti adibito ad autorimesse pertinenziali e accessori cantina, da un'ampia area condominiale/esclusiva scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica di C.so Santo Ignazio e da cui si accede al complesso stesso, sono posti i beni pignorati, costituiti da - al piano 3° (4° ft) del "Blocco "C", accessibile tramediante vano condominiale scale e ascensore, un appartamento individuato con la sigla "Int. 20" nelle tabelle e planimetria generale dello stabile allegato "A" al rogito VERCELLOTTI in Santhià del 11/12/2006 rep. 84664 trascritto presso UPT Vercelli il 16/12/2006 RG 13644, RP 9404 (allegato alla presente), composto da: terrazzo a livello, percorso dal torrino scale/ascensore C all'andito d'ingresso protetto da una struttura in metallo coperta in policarbonato, andito d'ingresso, ampio soggiorno in affaccio rivolto sia verso il balcone scoperto verso Sud sia verso il terrazzo coperto Nord, rampa scale di accesso al sottotetto esclusivo, cucina con affaccio sul balcone verso Nord; zona notte con disimpegno, bagno, ampia camera da letto con affaccio sul balcone verso Sud; annessi al piano sottotetto ad uso esclusivo e direttamente collegato all'appartamento sottostante dalla rampa scale predetta, un ampio locale mansardato e aeroilluminato da due finestre collocate in due ampi abbaini, bagno analogamente mansardato e aeroilluminato da una finestra semicircolare (nota: il locale è da considerarsi accessorio non abitabile, cfr. punto Regolarità edilizia della presente), lastrico solare

direttamente accessibile dal sottotetto; al piano interrato, cantina pertinenziale individuata con la sigla "Int. 20" nelle tabelle allegato "A" del Regolamento di Condominio predetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 1018, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1018, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 164.043,88

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili e ubicati in generale nelle zone semiperiferiche ovvero

- in corso S. Ignazio e nello stesso complesso, nel cd "blocco B" (a soli 2 piani) appartamento piano 2 con ascensore (e sottotetto), soggiorno, cucina abitabile, 2 bagni, 2 camere letto, terrazzo; autorimessa doppia e cantina, riscaldamento autonomo a pompa di calore, mq 147, buono stato, € 175.000,00

- in corso S. Ignazio 10, appartamento 3 vani, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento centralizzato contabilizzato, mq 130, completamente ristrutturato, € 157.000,00;

il particolare contesto - sotto l'aspetto architettonico e distributivo - già evidenziato nella presente alla premessa descrittiva, suggerisce tuttavia di considerare il solo asking price dell'unità posta nello stesso complesso.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 10%), alla data in cui si sono formati (quella di recente pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero in buone condizioni, con il bonus per l'unità comparativa costituito dai 2 bagni e dal riscaldamento a pompa di calore).

Quanto agli aspetti di mercato, si evidenzia come (fonte OMI AdE) nel 1° trim. 2025 le compravendite hanno assunto un trend positivo, con una crescita di oltre l'11% rispetto al 2024, sia per i capoluoghi che per i comuni minori e in questo agevolato dai tassi mutui in discesa con prima rata al 3,2%; infatti, la gran parte delle compravendite sono effettuate da persone fisiche (45,8%, dei quali oltre il 70% in regime di 1^ casa) e per oltre il 90% su immobili esistenti.

Quanto alle particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva, l'analisi dei rapporti valore stimato/prezzo di aggiudicazione ha evidenziato - genericamente - un significativo calo di quest'ultimo rispetto al valore stimato, particolarmente su unità in condominio e/o in consistenza medio/grande ma in mediocre stato manutentivo, quantificabile mediamente nel 30% circa. Nel caso de quo - tuttavia - si ritiene che i fattori positivi emersi in descrizione - in sintesi il buono stato manutentivo, il gradevole aspetto, l'esposizione all'ultimo piano con terrazzo/i panoramico, la buona distribuzione - possano contenerlo entro il 10%.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 964,00/mq.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1 In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di espansione posta a Ovest verso il casello A/4 TO/MI con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, nel complesso edilizio residenziale in tipologia condominiale denominato "Condominio Residenza Le

Terrazze", costituito da sei cd "blocchi di fabbricati" rispettivamente A,B,C,D, E,F, di cui i blocchi C e D costituiscono un corpo centrale di unità plurime articolato su due scale ed elevato a quattro piani ft e sottotetto, mentre gli altri corpi posti lateralmente sono costituiti da unità a due/tre piani ft (tutto ciò per complessive 21 uu.ii.), da un piano interrato di collegamento fra i corpi suddetti adibito ad autorimesse pertinenziali e accessori cantina, da un'ampia area condominiale/esclusiva scoperta a verde privato e corte/parcheggio in fregio alla viabilità pubblica di C.so Santo Ignazio e da cui si accede al complesso stesso, è posto il bene pignorato, costituito da - al piano interrato del "Blocco "C", accessibile dall'area condominiale scoperta di manovra, un'autorimessa individuata con la sigla "Int. 32" nelle tabelle e planimetria generale dello stabile allegato "A" al rogito VERCELLOTTI in Santhià del 11/12/2006 rep. 84664 trascritto presso UPT Vercelli il 16/12/2006 RG 13644, RP 9404 (allegato alla presente), consistente in: ampio locale sviluppato in lunghezza, con un solo portone basculante rivolto verso l'area di manovra e atto a ricoverare agevolmente due autoveicoli - purtroppo, stante lo sviluppo predetto - disposti in tandem e altri mezzi, collegato da un disimpegno al corridoio condominiale di accesso dalla scala C.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 1018, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1018, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.319,46

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili e ubicati in generale nelle zone semiperiferiche ovvero

- in corso S. Ignazio e nello stesso complesso, nel cd "blocco B" (a soli 2 piani) appartamento piano 2 con ascensore (e sottotetto), soggiorno, cucina abitabile, 2 bagni, 2 camere letto, terrazzo; autorimessa doppia e cantina, riscaldamento autonomo a pompa di calore, mq 147, buono stato, € 175.000,00

- in corso S. Ignazio 10, appartamento 3 vani, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento centralizzato contabilizzato, mq 130, completamente ristrutturato, € 157.000,00;

il particolare contesto - sotto l'aspetto architettonico e distributivo - già evidenziato nella presente alla premessa descrittiva, suggerisce tuttavia di considerare il solo asking price dell'unità posta nello stesso complesso.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 10%), alla data in cui si sono formati (quella di recente pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero in buone condizioni, con il bonus per l'unità comparativa costituito dai 2 bagni e dal riscaldamento a pompa di calore).

Quanto agli aspetti di mercato, si evidenzia come (fonte OMI AdE) nel 1° trim. 2025 le compravendite hanno assunto un trend positivo, con una crescita di oltre l'11% rispetto al 2024, sia per i capoluoghi che per i comuni minori e in questo agevolato dai tassi mutui in discesa con prima rata al 3,2%; infatti, la gran parte delle compravendite sono effettuate da persone fisiche(45,8%, dei quali oltre il 70% in regime di 1^ casa) e per oltre il 90% su immobili esistenti.

Quanto alle particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva, l'analisi dei rapporti valore stimato/prezzo di aggiudicazione ha evidenziato - genericamente - un significativo calo di quest'ultimo rispetto al valore stimato, particolarmente su unità in condominio e/o in consistenza medio/grande ma in mediocre stato manutentivo, quantificabile mediamente nel 30% circa. Nel caso de quo- tuttavia - si ritiene che i fattori positivi emersi in descrizione - in sintesi il buono stato manutentivo, il gradevole aspetto, l'esposizione all'ultimo piano con terrazzo/i panoramico, la buona distribuzione - possano contenerlo entro il 10%.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 964,00/mq. Atteso come, pur unità autonomamente utilizzabile, segue l'interesse commerciale dell'unità principale di cui di fatto è pertinenza, si è optato per applicare al valore suddetto il coefficiente di omogeneizzazione ex DPR 138/1998 del 50%, pervenendo così al valore unitario di € 482,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	170,17 mq	964,00 €/mq	€ 164.043,88	100,00%	€ 164.043,88
Bene N° 4 - Garage Santhià (VC) - Corso Santo Ignazio da Santhià 105/A, scala C, piano 3/4/S1	52,53 mq	482,00 €/mq	€ 25.319,46	100,00%	€ 25.319,46
Valore di stima:					€ 189.363,34

Valore di stima: € 189.363,34

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.330,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	990,00	€

Valore finale di stima: € 183.043,34

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.

Crescentino, li 09/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali in atti
- ✓ N° 4 Altri allegati - visure catastali storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 3 Altri allegati - situazione contabile spese condominiali
- ✓ N° 2 Altri allegati - allegato grafico esplicativo
- ✓ N° 2 Altri allegati - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato "A" Regolamento condominio Le Terrazze
- ✓ N° 1 Altri allegati - rogito provenienza corso Santo Ignazio
- ✓ N° 1 Altri allegati - rogito provenienza via Dolomiti
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf

