

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	9
Patti	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18.....	24

In data 06/03/2023, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel./Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Villetta a schiera su due livelli fuori terra ed uno interrato, composta da vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, portico ed area cortilizia ed a verde a piano terra; disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, due balconi a piano primo; disimpegno, centrale termica con vano doccia abusivo e due cantine a piano seminterrato.

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

L'immobile 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Autorimessa/garage a piano interrato in villetta a schiera.

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

L'immobile 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile degli esecutati. Come da quesito dell'Ill.mo G.E. l'esperto ha provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio degli esecutati che risulta valido anche quale certificato di stato civile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 27/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 27/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

I beni in oggetto confinano:

- a nord con particella 692 dello stesso foglio 36 consistente in pubblica viabilità - Via Cesare Pavese
- ad est con particella 2142 dello stesso foglio 36
- a sud con particella 692 dello stesso foglio 36 consistente in pubblica viabilità - Via Cesare Pavese
- ad ovest con particella 2282 dello stesso foglio 36

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e locali tecnici	43,00 mq	53,10 mq	0.2	10,62 mq	2,30 m	Seminterrato
Abitazione	50,20 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	Terra
Portico	4,80 mq	4,80 mq	0.4	1,92 mq	2,70 m	Terra
Veranda	6,65 mq	7,70 mq	0.95	7,31 mq	2,70 m	Terra
Cortile	43,80 mq	43,80 mq	0.15	6,57 mq	0,00 m	Terra
Giardino	135,25 mq	135,25 mq	0.18	24,34 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	60,40 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	17,40 mq	18,05 mq	0.25	4,51 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				191,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,27 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	21,20 mq	1	21,20 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 1,19

		Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 14/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1
Dal 14/08/2006 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1
Dal 19/11/2007 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2141, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2141, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 22/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2141, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 170 mq Rendita € 697,22 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 0,01 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 20/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 2,58 Piano S1
Dal 20/07/2004 al 14/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 46,48 Piano S1

Dal 14/08/2006 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 851, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 19/11/2007 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2141, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2141, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 2141, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 46,48 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2141	2		A2	1	7,5	170 mq	697,22 €	S1-T-1	

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	2141				Ente urbano		02 55 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a piano seminterrato non risulta rappresentata la muratura divisoria nella cantina per suddivisione della stessa con la creazione di vano destinato a centrale termica e del muretto divisorio all'interno dello stesso per delimitazione del vano doccia;
- a piano terra non risulta indicata la veranda regolarmente autorizzata ricavata sul balcone affacciante sul cortile a nord-est.

Tali difformità non impediscono la corretta identificazione dell'immobile sebbene ne modifichino la consistenza catastale.

La regolarizzazione catastale di tali difformità è fattibile mediante predisposizione di pratica di variazione DOCA a seguito della regolarizzazione amministrativa delle opere a piano seminterrato.

Tale regolarizzazione potrà essere effettuata dal futuro acquirente, previa sanatoria edilizia delle difformità a piano seminterrato, con una spesa presunta di € 500,00 per onorari professionali oltre oneri di legge (cassa di previdenza ed IVA) ed € 70,00 per spese vive catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2141	1		C6	4	18	20 mq	46,48 €	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	2141				Ente Urbano		02 55 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

La realizzazione degli immobili è stata autorizzata con convenzione del 15/11/1978 con la quale il Comune di Santhià previa espropriazione delle aree interessate dall'edificazione trasferiva in piena ed esclusiva proprietà l'area alla **** Omissis ****. Le modalità attuative sono dettagliate all'interno della convenzione stessa, ma nell'interesse della procedura è necessario segnalare quanto segue.

Art. 7

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di

abitabilità.

Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa esiste, determinati ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 16, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune o consorzio di Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica.

Detta differenza è valutata dall'Ufficio tecnico Erariale ed è riconosciuta all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvede a versarla al Comune o Consorzio di Comuni.

La somma sarà destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune o consorzio di Comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di cui al 2° comma del presente articolo.

Il versamento della somma di cui al 3° comma può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario, al Comune o consorzi di Comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Art. 10

La somma di lire 56.641.000 verrà impiegata per le opere di urbanizzazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Gli immobili si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione nonostante la presenza localizzata di alcune macchie di umidità nelle pareti portanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Gli immobili si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Non sono state rilevate servitù trascritte agli atti.

Si precisa che l'accesso agli immobili avviene con transito sulle particelle n. 94 e 825 del foglio 36 di proprietà del Comune di Santhià e sulla particella 692 del foglio 36 di qualità ente urbano e priva di intestazione ma identificata come Via Cesare Pavese.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Trattasi di villetta a schiera su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato con annessa area cortilizia di pertinenza in parte a verde ed in parte destinata a cortile con rampa di accesso all'autorimessa/garage,

edificato nel 1978. La villetta fa parte di un fabbricato di tipo a schiera realizzato con metodo tradizionale e privo di caratteristiche di lusso, nel piano per l'edilizia economico-popolare approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 01/10/1975.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Santhià e precisamente in Via Cesare Pavese, zona interna al centro abitato, dotata dei principali servizi.

L'accesso all'immobile avviene tramite cancelli metallici pedonali sui fronti sud e nord ed accesso carraio sul fronte nord direttamente accessibile dalla pubblica viabilità.

Gli accessi sono raggiungibili transitando attraverso le particelle 94, 285 e 692 dello stesso foglio 36, come meglio specificato al paragrafo servitù, censo, livello, usi civici.

Il fabbricato si presenta con figura in pianta regolare e si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra (piani terra e primo) collegati verticalmente con scala interna ed un livello interrato accessibile tramite scala interna. Il piano terra è collegato all'area cortilizia ed al giardino mediante scale esterne.

La struttura portante è in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento ed i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota. Le scale di collegamento sono realizzate con struttura in cemento armato rivestita in marmo e/o pietra naturale.

La copertura presenta manto tipo cementegola e lattonerie in alluminio preverniciato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con la presenza di zoccolatura in pietra naturale a piano terra.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed in alluminio con doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC. Sono altresì stati installati doppi infissi esterni in alluminio con vetro semplice per garantire maggior sicurezza agli occupanti.

Internamente i vani sono suddivisi da tramezze in mattoni forati intonacate e tinteggiate con rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di marmiglia, ceramica, gres ed in parquet a piano primo. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto di smaltimento dei reflui collegato al depuratore mediante la fognatura comunale, impianto di adduzione gas di rete, impianto di riscaldamento con tubazioni incassate nella muratura, terminali in ghisa e generatore a condensazione alimentato con gas di rete.

L'area esterna risulta essere pavimentata in pietra naturale negli accessi e nei percorsi pedonali, in asfalto nell'area antistante la rampa di accesso carraio, in piastrelle di cemento nella rampa ed a verde nelle aree a giardino.

Il fabbricato presenta recinzioni in grigliato metallico sul fronte sud e con paletti e rete a maglie metalliche sui restanti confini con le proprietà adiacenti e viabilità.

L'unità immobiliare a Piano Terra con altezza interna di circa 2,70 m. è suddivisa come segue:

Giardino / Cortile di circa 75,55 mq.

Portico di circa 2,70 mq.

Disimpegno ingresso con vano scala di circa 9,75 mq.

Disimpegno con vano scala per accesso a piano seminterrato di circa 3,70 mq.

Soggiorno di circa 21,20 mq.

Bagno di circa 3,20 mq. avente pareti rivestite con piastrelle di ceramica h= 2,00 m. e dotazione igienico sanitaria consistente in lavabo, vasca, wc e bidet.

Cucina di circa 12,35 mq. avente pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h=2,00 m.

Veranda di circa 6,65 mq.

Portico di circa 2,05 mq.

Giardino di circa 59,70 mq.

Cortile con rampa di accesso di circa 43,80 mq. complessivi.

L'unità immobiliare a Piano Primo con altezza interna di circa 2,70 m. è suddivisa come segue:

Vano scala di circa 6,70 mq.

Disimpegno di circa 6,45 mq. avente pavimentazione in parquet.

Bagno di circa 5,40 mq. avente pareti rivestite con piastrelle di ceramica h=2,40 m. e dotazione igienico sanitaria consistente in lavabo, wc, bidet e piatto doccia.

Camera 1 di circa 10,65 mq.

Balcone 1 di circa 5,65 mq.

Camera 2 di circa 16,75 mq. avente pavimentazione in parquet.

Camera 3 di circa 12,15 mq.

Balcone 2 di circa 11,75 mq.

Ripostiglio di circa 2,30 mq.

L'unità immobiliare a Piano Seminterrato con altezza interna di circa 2,35 m. è suddivisa come segue:

Disimpegno con vano scala di circa 5,00 mq.

Cantina 1 di circa 10,35 mq.

Cantina 2 di circa 20,25 mq.

Centrale termica di circa 7,40 mq. ed altezza interna di circa 2,25 m. con basso muretto divisorio e vano doccia pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica realizzato abusivamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Trattasi garage a piano seminterrato in villetta a schiera su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato con annessa area cortilizia di pertinenza in parte a verde ed in parte destinata a cortile con rampa di accesso all'autorimessa/garage, edificato nel 1978. La villetta fa parte di un fabbricato di tipo a schiera realizzato con metodo tradizionale e privo di caratteristiche di lusso, nel piano per l'edilizia economico-popolare approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 01/10/1975.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Santhià e precisamente in Via Cesare Pavese, zona interna al centro abitato, dotata dei principali servizi.

L'accesso all'immobile avviene tramite cancelli metallici pedonali sui fronti sud e nord ed accesso carraio sul fronte nord direttamente accessibile dalla pubblica viabilità.

Gli accessi sono raggiungibili transitando attraverso le particelle 94, 285 e 692 dello stesso foglio 36, come meglio specificato al paragrafo servitù, censo, livello, usi civici.

Il fabbricato si presenta con figura in pianta regolare e si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra (piani terra e primo) collegati verticalmente con scala interna ed un livello interrato accessibile tramite scala interna. Il piano terra è collegato all'area cortilizia ed al giardino mediante scale esterne.

La struttura portante è in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento ed i tamponamenti sono in muratura a cassa vuota. Le scale di collegamento sono realizzate con struttura in cemento armato rivestita in marmo e/o pietra naturale.

La copertura presenta manto tipo cementegola e lattonerie in alluminio preverniciato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con la presenza di zoccolatura in pietra naturale a piano terra.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed in alluminio con doppio vetro protetti da avvolgibili in PVC. Sono altresì stati installati doppi infissi esterni in alluminio con vetro semplice per garantire maggior sicurezza agli occupanti.

Internamente i vani sono suddivisi da tramezze in mattoni forati intonacate e tinteggiate con rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di marmiglia, ceramica, gres ed in parquet a piano primo. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto di smaltimento dei reflui collegato al depuratore mediante la fognatura comunale, impianto di adduzione gas di rete, impianto di riscaldamento con tubazioni incassate nella muratura, terminali in ghisa e generatore a condensazione alimentato con gas di rete.

L'area esterna risulta essere pavimentata in pietra naturale negli accessi e nei percorsi pedonali, in asfalto nell'area antistante la rampa di accesso carraio, in piastrelle di cemento nella rampa ed a verde nelle aree a giardino.

Il fabbricato presenta recinzioni in grigliato metallico sul fronte sud e con paletti e rete a maglie metalliche sui restanti confini con le proprietà adiacenti e viabilità.

L'unità immobiliare a Piano Seminterrato con altezza interna di circa 2,50 m. è suddivisa come segue:

Garage di circa 18,00 mq. avente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico e porta basculante metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1982 al 14/08/2006	**** Omissis ****	Atto di assegnazione alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Conti	12/06/1982	27363	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	10/07/1982	5429	4530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2006 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	25/03/2025	109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	24/04/2025	3691	3030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2006 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Santhià	14/08/2006	60/673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Vercelli	21/12/2006	13819	9628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2006 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	14/08/2006	1455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	24/01/2023	530	441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2009	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola Carlo	26/10/2009	90547	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	29/09/2022	8502	6716
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Biella	02/07/2009	554	9990/12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	18/05/2012	3506	2787
		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° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/01/2004
Reg. gen. 263 - Reg. part. 70
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Luigi Vercellotti
Data: 30/12/2003
N° repertorio: 72975
Note: I signori **** Omissis **** quali debitori non datori.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/08/2004
Reg. gen. 9045 - Reg. part. 2132
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Roberto Broglia
Data: 06/08/2004
N° repertorio: 56776
Note: I signori **** Omissis **** quali debitori non datori.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 14/05/2024
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 485
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 240.000,00

Rogante: Notaio dott. Broglia Roberto

Data: 06/08/2004

N° repertorio: 56776

N° raccolta: 4053

Note: I signori **** Omissis **** quali debitori non datori.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 05/07/2022

Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4982

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Il nuovo P.R.G.C. del Comune di Santhià approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018 in vigore dal 12.04.2018 identifica l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso con tipologia BR.II/p n. 2074 - Insediamenti di edilizia pubblica in Zona residenziale consolidata di impianto unitario (art. 28)

L'art. 60, Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico, identifica l'area in Classe I quale area a bassa pericolosità geomorfologica.

L'area risulta identificata altresì come area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53) e risulta all'interno della fascia di rispetto dei pozzi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

L'immobile non 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.

In seguito ad accesso agli atti richiesto in data 19/05/2023 in merito agli immobili in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 120 del 17/11/1978 per l'esecuzione di "edifici di civile abitazione di tipo economico-popolare". L'intervento viene eseguito nel piano per l'edilizia economico-popolare approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.3908 in data 01/10/1975. La presente concessione ha per oggetto un intervento di edilizia abitativa convenzionata, il contributo è fissato in lire 56.641.000 (€ 29.252,64) a norma della convenzione allegata approvata con deliberazione Giunta Municipale n. 66 del 12/11/1978
- Concessione Edilizia del 12/01/1979 per "variante di cui ai fabbricati di cui a concessione edilizia del 17/11/1978".
- Concessione Edilizia del 01/03/1979 per "variante di cui ai fabbricati di cui a concessione edilizia del 17/11/1978 e successiva in data 12/01/1979".
- Concessione edilizia n.173/80 del 12/08/1980 per "variante al progetto di cui a concessione del 17.11.1978 e seguenti". Trattasi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera "d" della legge 10/77.
- Autorizzazione Edilizia n. 46/2000 del 15/04/2000 per la "realizzazione nuova veranda su terrazzo esistente al piano terra con montanti in alluminio anodizzato e vetrate".
- Certificato di abitabilità del 20/12/1980 relativo alla nuova costruzione dei fabbricati Andromeda - Antares - Auriga.

La realizzazione degli immobili è stata autorizzata con convenzione del 15/11/1978 con la quale il Comune di Santhià previa espropriazione delle aree interessate dall'edificazione trasferiva in piena ed esclusiva proprietà l'area alla **** Omissis ****.

Le modalità attuative sono dettagliate all'interno della convenzione stessa ed in parte specificate nel paragrafo relativo ai Patti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le planimetrie di progetto allegate alle pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali risultano difformi dallo stato di fatto rilevato in loco.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- a piano seminterrato non risultano autorizzate la realizzazione di muratura divisoria nella cantina per suddivisione della stessa al fine della creazione di vano destinato a centrale termica e la realizzazione del muretto divisorio all'interno dello stesso per delimitazione del vano doccia anch'esso non autorizzato.
- le altezze interne del piano seminterrato risultano difformi da quanto rappresentato sugli elaborati grafici in quanto mediamente maggiori di circa 5 cm. rispetto alle quote indicate sugli stessi. Tali difformità, a parere dello scrivente, riguardando elementi sicuramente risalenti alla costruzione del fabbricato, rientrano nel disposto dei commi 2 e 3 dell'art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

Previo esame preventivo con l'ufficio tecnico comunale all'atto della predisposizione della relativa pratica edilizia in sanatoria e di attestazione dello stato legittimo, la regolarizzazione amministrativa di tali difformità è fattibile mediante predisposizione di SCIA in sanatoria con pagamento di oblazione.

Tale regolarizzazione potrà essere effettuata dal futuro acquirente con una spesa presunta di € 2.500,00 per

onorari professionali oltre oneri di legge (cassa di previdenza ed IVA) diritti di segreteria nella misura che sarà indicata dagli uffici comunali all'atto della presentazione della pratica ed € 516,00 a titolo di oblazione e/o del maggiore importo che sarà determinato dall'ufficio tecnico comunale a seguito dell'esame della pratica presentata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

L'immobile non 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.

In seguito ad accesso agli atti richiesto in data 19/05/2023 in merito agli immobili in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 120 del 17/11/1978 per l'esecuzione di "edifici di civile abitazione di tipo economico-popolare". L'intervento viene eseguito nel piano per l'edilizia economico-popolare approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.3908 in data 01/10/1975. La presente concessione ha per oggetto un intervento di edilizia abitativa convenzionata, il contributo è fissato in lire 56.641.000 (€ 29.252,64) a norma della convenzione allegata approvata con deliberazione Giunta Municipale n. 66 del 12/11/1978
- Concessione Edilizia del 12/01/1979 per "variante di cui ai fabbricati di cui a concessione edilizia del 17/11/1978".
- Concessione Edilizia del 01/03/1979 per "variante di cui ai fabbricati di cui a concessione edilizia del 17/11/1978 e successiva in data 12/01/1979".
- Concessione edilizia n.173/80 del 12/08/1980 per "variante al progetto di cui a concessione del 17.11.1978 e seguenti". Trattasi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera "d" della legge 10/77.
- Autorizzazione Edilizia n. 46/2000 del 15/04/2000 per la "realizzazione nuova veranda su terrazzo esistente al piano terra con montanti in alluminio anodizzato e vetrate".
- Certificato di abitabilità del 20/12/1980 relativo alla nuova costruzione dei fabbricati Andromeda - Antares - Auriga.

La realizzazione degli immobili è stata autorizzata con convenzione del 15/11/1978 con la quale il Comune di Santhià previa espropriazione delle aree interessate dall'edificazione trasferiva in piena ed esclusiva proprietà l'area alla **** Omissis ****.

Le modalità attuative sono dettagliate all'interno della convenzione stessa ed in parte specificate nel paragrafo relativo ai Patti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18
Villetta a schiera su due livelli fuori terra ed uno interrato, composta da vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, portico ed area cortilizia ed a verde a piano terra; disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, due balconi a piano primo; disimpegno, centrale termica con vano doccia abusivo e due cantine a piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2141, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 2141, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.019,95
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Santhià - Zona Periferica - Destinazione Residenziale - Abitazioni Civili" ed il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e provincia - N.27 - Rilevazioni al dicembre 2024 - Comune di Santhià - Periferia - Case indipendenti vecchie abitabili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile in oggetto l'importo di circa €/mq. 685,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18
Autorimessa/garage a piano interrato in villetta a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2141, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 2141, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.936,00
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Santhià - Zona Periferica - Destinazione Residenziale - Autorimesse" ed il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e provincia - N.27 - Rilevazioni al dicembre 2024 - Comune di Santhià - Periferia - Box auto". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile in oggetto l'importo di circa €/mq. 280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	191,27 mq	685,00 €/mq	€ 131.019,95	100,00%	€ 131.019,95
Bene N° 2 - Garage Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18	21,20 mq	280,00 €/mq	€ 5.936,00	100,00%	€ 5.936,00
Valore di stima:					€ 136.955,95

Valore di stima: € 136.955,95

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4400,00	€
Arrotondamenti	12,56	€

Valore finale di stima: € 112.000,00 diconsi euro centododicimila/00

Nella presente valutazione, ed in particolare nell'individuazione del valore unitario, si è tenuto conto di quanto previsto dalla convenzione all'art.7 comma 3, come specificato nel paragrafo relativo ai Patti e sinteticamente di seguito riassunto.

In base a quanto disposto nella già menzionata convenzione, si è provveduto a richiedere all'Ufficio Urbanistica del Comune di Santhià la determinazione dell'importo della somma da versare per l'alienazione dell'immobile in caso di vendita giudiziarie, con PEC del 24/05/2023 ma senza riscontro, allo stato attuale, da parte degli uffici.

Si ribadisce che, al momento dell'alienazione degli immobili, l'Ufficio Tecnico Erariale dovrà effettuare tale valutazione che sarà riconosciuta all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvederà a versarla al Comune.

Tale importo sarà a carico dell'acquirente in aggiunta al valore di stima sopra determinato od al valore di aggiudicazione dell'immobile.

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.

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprenditive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati; ispezioni ipotecarie; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Accesso agli atti e copia delle autorizzazioni amministrative; estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18
Villetta a schiera su due livelli fuori terra ed uno interrato, composta da vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, portico ed area cortilizia ed a verde a piano terra; disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, due balconi a piano primo; disimpegno, centrale termica con vano doccia abusivo e due cantine a piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2141, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 2141, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G.C. del Comune di Santhià approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018 in vigore dal 12.04.2018 identifica l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso con tipologia BR.II/p n. 2074 - Insediamenti di edilizia pubblica in Zona residenziale consolidata di impianto unitario (art. 28) L'art. 60, Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico, identifica l'area in Classe I quale area a bassa pericolosità geomorfologica. L'area risulta identificata altresì come area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53) e risulta all'interno della fascia di rispetto dei pozzi.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18
Autorimessa/garage a piano interrato in villetta a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2141, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 2141, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G.C. del Comune di Santhià approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018 in vigore dal 12.04.2018 identifica l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso con tipologia BR.II/p n. 2074 - Insediamenti di edilizia pubblica in Zona residenziale consolidata di impianto unitario (art. 28) L'art. 60, Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico, identifica l'area in Classe I quale area a bassa pericolosità geomorfologica. L'area risulta identificata altresì come area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53) e risulta all'interno della fascia di rispetto dei pozzi.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00 diconsi euro centododicimila/00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2141, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 2141, Qualità Ente urbano	Superficie	191,27 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione nonostante la presenza localizzata di alcune macchie di umidità nelle pareti portanti.		
Descrizione:	Villetta a schiera su due livelli fuori terra ed uno interrato, composta da vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, portico ed area cortilizia ed a verde a piano terra; disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, due balconi a piano primo; disimpegno, centrale termica con vano doccia abusivo e due cantine a piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santhià (VC) - Via Cesare Pavese, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2141, Sub. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 2141, Qualità Ente Urbano	Superficie	21,20 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Autorimessa/garage a piano interrato in villetta a schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA CESARE PAVESE, 18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/01/2004
Reg. gen. 263 - Reg. part. 70
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Luigi Vercellotti
Data: 30/12/2003
N° repertorio: 72975
Note: I signori **** Omissis **** quali debitori non datori.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/08/2004
Reg. gen. 9045 - Reg. part. 2132
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Roberto Broglia
Data: 06/08/2004
N° repertorio: 56776
Note: I signori **** Omissis **** quali debitori non datori.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 14/05/2024
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 485
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio dott. Broglia Roberto
Data: 06/08/2004
N° repertorio: 56776
N° raccolta: 4053
Note: I signori **** Omissis **** quali debitori non datori.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 05/07/2022

Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4982

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura