
TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	11
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.246,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T.....	37



INCARICO

All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® PREMessaASTE
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

FG.27 MAPPALE 103 SUB.2 - APPARTAMENTO+CANTINA

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, entrambi posti al piano terreno, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" sita in Santhià, Via Brenta, 3 disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095. Il compendio immobiliare è edificato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 12 appartamenti e da n. 12 autorimesse e si presenta interamente cintato.

L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 5 di Via Brenta, mentre l'accesso alla cantina pertinenziale può avvenire da vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 3 di Via Brenta. E' possibile accedere ai vani scala sopraccitati (sub. 1) anche dal cortile condominiale.

La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Santhià.

Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 52,97 km² e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.542 gradi giorno.

Il comune di Santhià dista circa Km.21 da Vercelli, circa Km.25 da Biella e circa Km.57 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...

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.

SI RILEVA CHE CATASTALMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA VIENE INDICATA AL NUMERO CIVICO 3, MENTRE L'EFFETTIVO ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AVVIENE DALLA VIA BRENTA PASSANDO DAL



B.C.N.C. IDENTIFICATO CON IL SUB.1 STESSO MAPPALE TRAMITE PORTA D'INGRESSO CONTRASSEGNA
CON IL NUMERO CIVICO 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

FG.27 MAPPALE 103 SUB.6 - AUTORIMESSA

Trattasi di box auto, posto al piano terreno in palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" in Via Brenta 3 a Santhià, disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune Santhià.

L'accesso al box auto avviene dal cortile condominiale direttamente dalla Via Brenta tramite cancello carraio automatico in ferro, il quale riporta il numero civico 1.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

Si evidenzia che nella Certificazione notarile datata 18.07.2024 non era stata indicata l'accettazione di eredità in morte di _____ (quest'ultimo erroneamente indicato in detta certificazione con il cognome _____ così come pure uno degli eredi " _____ " anzichè _____). Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 04.11.2024 risulta essere stata trascritta successivamente alla data della Certificazione notarile l'accettazione tacita di eredità in data 10.09.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

Si evidenzia che nella Certificazione notarile datata 18.07.2024 non era stata indicata l'accettazione di eredità in morte di _____

(quest'ultimo erroneamente indicato in detta certificazione con il cognome _____
così come pure uno degli eredi " _____ anzichè _____).

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 04.11.2024 risulta essere stata trascritta successivamente alla data della Certificazione notarile l'accettazione tacita di eredità in data 10.09.2024.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

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)

Dal certificato reperito dallo scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santhià datato 10.09.2024, risulta di stato civile _____

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868758cc54abdbd8d5cb55c9fb9e



Dal certificato reperito dallo scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santhià datato 10.09.2024, risulta di stato civile

ASTE GIUDIZIARIE **CONFINI**

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord in ragione dei mappali 543-544-545-546-722-724-726-728-729-679, a est in ragione della SP53 "Via Fratelli Cervi", a ovest in ragione dei mappali 789-787, a sud in ragione dei mappali 343-758-342;

I confini dell'appartamento identificato al C.F. al sub. 2 al piano terreno della particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord, a ovest ed a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del mappale 343-758.

I confini della cantina identificata al C.F. al sub. 2 al piano terreno della particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord e a ovest in ragione del sub.3, a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del sub. 17.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord in ragione dei mappali 543-544-545-546-722-724-726-728-729-679, a est in ragione della SP53 "Via Fratelli Cervi", a ovest in ragione dei mappali 789-787, a sud in ragione dei mappali 343-758-342;

I confini dell'autorimessa identificata al C.F. al sub. 6 al piano terreno della particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord in ragione del sub. 5, a ovest/est/sub in ragione del bene comune non censibile (sub.1 cortile condominiale).

ASTE GIUDIZIARIE **CONSISTENZA**

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,75 m	T
Cantina	5,60 mq	6,90 mq	0,20	1,38 mq	2,40 m	T
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,54 mq		



	Incidenza condominiale:	0,00	%
	Superficie convenzionale complessiva:	82,54 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL TITOLO EDILIZIO E SIA DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

Si precisa che il solo appartamento posto al piano terreno è un bene non divisibile in natura. Tuttavia è possibile separare dall'unità abitativa, l'attuale cantina pertinenziale posta al piano terreno in quanto, avente accesso autonomo da bene comune (sub. 1), è possibile considerarlo come unità immobiliare a se stante (Magazzino/Locale di deposito), in ottemperanza alla circolare 2/E del 01.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Catasto-Cartografia e Pubblicità Immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,70 mq	19,60 mq	1	19,60 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE SIA DALLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL TITOLO EDILIZIO E SIA DA UN RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.27 MAPPALE 103 (Ente urbano di mq.1.505)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un terreno agricolo "seminativo irriguo", classe 2 di mq. 1.040;

Successivamente, con Variazione d'ufficio del 31.01.1987 in atti dal 07.05.1988 (n.310187), con Tipo Mappale

del 26/09/2005 Pratica n. VC0058637 in atti dal 26/09/2005 (n. 58637.1/2005), con Tipo Mappale del 17/06/2009 Pratica n. VC0079460 in atti dal 17/06/2009 (n. 79460.1/2009) e con Tipo Mappale del 08/10/2009 Pratica n. VC0135433 in atti dal 08/10/2009 presentato il 08/10/2009 (n. 135433.1/2009) viene costituita la particella 103 come Ente urbano di mq. 1.505.

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Con VARIAZIONE del 27/09/2005 Pratica n. VC0058935 in atti dal 27/09/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.13350.1/2005) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio, viene variato la particella 103 sub.2 del foglio 27 cat. A/4, classe 3, vani 5, rendita €.258,24;

Successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. VC0019076 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20414.1/2006) e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio, viene variata la particella 103 sub.2 del foglio 27 con l'attuale cat. A/3, classe 1, vani 5, sup. cat. 86 mq, rendita €.309,87 (classamento e rendita rettificati - d.m. 701/94);

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.27 MAPPALE 103 (Ente urbano di mq.1.505)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un terreno agricolo "seminativo irriguo", classe 2 di mq. 1.040;

Successivamente, con Variazione d'ufficio del 31.01.1987 in atti dal 07.05.1988 (n.310187), con Tipo Mappale del 26/09/2005 Pratica n. VC0058637 in atti dal 26/09/2005 (n. 58637.1/2005), con Tipo Mappale del 17/06/2009 Pratica n. VC0079460 in atti dal 17/06/2009 (n. 79460.1/2009) e con Tipo Mappale del 08/10/2009 Pratica n. VC0135433 in atti dal 08/10/2009 presentato il 08/10/2009 (n. 135433.1/2009) viene costituita la particella 103 come Ente urbano di mq. 1.505.

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Con VARIAZIONE del 27/09/2005 Pratica n. VC0058935 in atti dal 27/09/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.13350.1/2005), con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 Pratica n. VC0019076 in atti dal 07/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20414.1/2006) e Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio, viene variata la particella 103 sub.6 del foglio 27 con l'attuale cat. C/6, classe 5, consistenza 15 mq., superficie catastale 21 mq, rendita €.45,71 (classamento e rendita validati);

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	103	2		A3	1	5 vani	86 mq	309,87 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
27	103				ENTE URBANO		00 15 05 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi.

Al Catasto terreni: Fg.27 particella 103:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare per le porzioni inerenti alle unità pignorate. Si evidenzia, a solo titolo di precisazione, che l'intero fabbricato raffigurato nella mappa wegis non corrisponde alla realtà in quanto è indicata la presenza di un fabbricato in corrispondenza del passo carraio che in realtà è un'area libera da cielo a terra.

CATASTO FABBRICATI: Fg.27 particella 103 sub.2:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot.VC0058935 del 27.09.2005 sono emerse diverse difformità riconducibili a diversa distribuzione spazi interni.

Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica allegata predisposta dal CTU.

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta	e		
	27	103	6		C6	5	15 mq	21 mq	45,71 €	T

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
27	103				ENTE URBANO		00 15 05 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica codice APE 2017 211755 0003 con scadenza in data 31.01.2027.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €2.500,00 comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri comunali/sanzioni;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €650,00, comprensivo comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 09.09.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 04.11.2024, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

L'autorimessa pignorata non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE. Infatti, i fabbricati esclusi sono: - gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 09.09.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 04.11.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

L'appartamento pignorato si trova nelle sue parti interne in totale stato di abbandono da circa 10 anni ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali visionati presentano diffusi fenomeni di umidità con parziali sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali, causati principalmente dal salnitro, ovvero sale di potassio.

L'appartamento è così composto: al piano terreno da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, cortile esclusivo e un vano cantina pertinenziale staccato dall'unità stessa.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della ristrutturazione, così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Non è stato possibile verificarne il normale funzionamento di tali impianti per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati e dotato di impianto citofonico. L'impianto di climatizzazione invernale e ACS è risultato autonomo con caldaia a gas posta all'esterno dell'unità abitativa avente radiatori in ghisa. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici.

L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno doppio vetro con tapparelle in PVC e inferiate, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.

L'intero edificio, da sempre adibito ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con facciate intonacate e tinteggiate, le quali non manifestano evidenti



fessurazioni e/o vizi. Il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni.

Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della ristrutturazione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in discreto stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

L'autorimessa pignorata è posta al piano terreno della palazzina a regime condominiale.

La struttura portante è in muratura, il divisore interno risulta con tramezza in laterizio. Tutte le pareti interne e il soffitto risultano a piombo ed intonacate. I pavimenti sono in battuto di cemento. Il solaio è in laterocemento. Il box è dotato di basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia e si presenta con lunghezza di circa m.4,50, una larghezza di m. 3,20 e altezza m. 2,80. Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.1, piano T-1-2, bene comune non censibile (cortile e vani scala) a tutti i subalterni del fabbricato.

Eventuali altre parti comuni possono essere riconducibili al Regolamento di Condominio, Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea del 29.08.2006 rep. 198833/29505, trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.1, piano T-1-2, bene comune non censibile (cortile e vani scala) a tutti i subalterni del fabbricato.

Eventuali altre parti comuni possono essere riconducibili al Regolamento di Condominio, Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea del 29.08.2006 rep. 198833/29505, trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T**

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da un lato verso Via Brenta, un lato verso cortile condominiale, un lato in aderenza ad altra unità immobiliare e un lato in parte su cortile esclusivo e in parte su vano scala condominiale;

Altezza interna utile: cm.275;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacata spess. cm. 40 circa, i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde con copertura in tegole portoghesi;

Pavimentazione interna e rivestimenti: in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestra a due ante in legno vetro doppio, portoncino d'ingresso blindato e tapparelle esterne in pvc e inferiate, porte interne in legno tamburato;

Volte: nessuna;

Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto tradizionale a radiatori in ghisa con produzione di ACS. L'impianto elettrico è sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione così come è conforme alle Leggi dell'epoca. L'impianto idrico-sanitario risulta conforme alle Leggi e realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione. Risulta allacciato all'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque nere risulta allacciato alle fognature comunali;

Cortile: L'appartamento è dotato di cortile esclusivo e l'intera palazzina risulta con cortile condominiale;

Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annessa cantina al piano terreno avente pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati con altezza interna di cm. 245.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da un lato verso altra unità (sub. 5) e da tre lati verso cortile condominiale (sub. 1);

Altezza interna utile: cm.280;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacata spess. cm. 40 circa, il divisore interno risulta con tramezza in laterizio di spess. cm.10/15 e risultano tutte a piombo e



intonacate;

Solai: in laterocemento intonacato;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: dotato di basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia;

Volte: nessuna;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione così come è conforme alle Leggi dell'epoca;

Cortile: L'intera palazzina risulta con cortile condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1970 al 15/12/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE D			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	29/10/1970	6277	4279
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA		27	327
Dal 15/02/1999 al 05/04/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	13/06/2001	4787	3662
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA	05/07/1999	91	699
Dal 05/04/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA	05/04/2005	190126	27210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	14/04/2005	3500	2360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 04/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA	28/10/2005	193839	27998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	14/11/2005	11055	7530
		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.

In riferimento alla Dichiarazione di Successione legittima in morte di _____, si rilevano le sotto riportate denunce in rettifica/integrativa e accettazione:

- denuncia in rettifica presentata all'Ufficio del Registro di Biella in data 29/5/71 e registrata al n.100 vol.337, trascritta a Vercelli il 16/6/71 ai nn.3402/2280 per errata indicazione nella prima denuncia di F.27 n.210 anzichè F.17 n.210;
- denuncia in rettifica presentata all'Ufficio del Registro di Biella e registrata al n.75 vol.336, trascritta a Vercelli il 10/1/72 ai nn.221/185 per indicazione dei mappali 565-585-586 già venduti dal de cuius;
- denuncia integrativa presentata all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 22/6/99 e registrata al n.90 vol.699, trascritta a Vercelli il 23/5/2003 ai nn.4606/3208 per omissione di Santhià F.16 n.61;
- Accettazione tacita di eredità trascritta il 10/9/2024 ai nn.7689/6150;

In riferimento alla Dichiarazione di Successione testamentaria in morte di _____, si rileva la sotto riportata denuncia integrativa, accettazione e rinuncia:

- Denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Biella in data 19/9/2005 e registrata al n.6 vol.774, trascritta a Vercelli il 9/11/2005 ai nn.10855/7385 per omissione si Santhià F.15 n.65 e F.27 n.508;
 - Accettazione tacita di eredità trascritta l'11/3/2011 ai nn.2305/1737;
 - Rinuncia all'eredità da parte della madre _____ con atto registrato a Biella il 26/3/99 al n.503;
- Si evidenzia che in detta successione testamentaria le quote nella nota di trascrizione risultano errate;

In riferimento all'atto di compravendita in capo a _____, sono stati ricompresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà immobiliare sulle parti comuni del complesso (centrale termica, vani scala, cortile e androne carraio) tali per legge, uso e destinazione, separatamente inalienabili e quali individuati nell'elaborato planimetrico di accatastamento al Nceu con la didascalia "Int.13";

Risulta il seguente regolamento di condominio:

-regolamento di condominio Not. Pierluigi Cinetti di Ivrea del 29/8/2006 rep.198833/29505 trascritto a Vercelli il 9/9/2006 ai nn.10109/7095;

Si precisa che il bene pignorato Fg.27 mappale 103 sub. 2 di Santhià deriva dalla soppressione del già mappale F.27 n.216/8-216/9-216/10-216/11-216/12-216/13-216/14-216/15-216/16-216/17-216/18-216/19;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1970 al 15/12/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		VERCELLI	29/10/1970	6277	4279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA		27	327
Dal 15/02/1999 al 05/04/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE T			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	13/06/2001	4787	3662
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA	05/07/1999	91	699
Dal 05/04/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA	05/04/2005	190126	27210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	14/04/2005	3500	2360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005 al 04/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA	28/10/2005	193839	27998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	14/11/2005	11055	7530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



- 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.

In riferimento alla Dichiarazione di Successione legittima in morte di _____ si rilevano le sotto riportate denunce in rettifica/integrativa e accettazione:

- a) denuncia in rettifica presentata all'Ufficio del Registro di Biella in data 29/5/71 e registrata al n.100 vol.337, trascritta a Vercelli il 16/6/71 ai nn.3402/2280 per errata indicazione nella prima denuncia di F.27 n.210 anziché F.17 n.210;
- b) denuncia in rettifica presentata all'Ufficio del Registro di Biella e registrata al n.75 vol.336, trascritta a Vercelli il 10/1/72 ai nn.221/185 per indicazione dei mappali 565-585-586 già venduti dal de cuius;
- c) denuncia integrativa presentata all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 22/6/99 e registrata al n.90 vol.699, trascritta a Vercelli il 23/5/2003 ai nn.4606/3208 per omissione di Santhià F.16 n.61;
- d) Accettazione tacita di eredità trascritta il 10/9/2024 ai nn.7689/6150;

In riferimento alla Dichiarazione di Successione testamentaria in morte di _____ si rileva la sotto riportata denuncia integrativa, accettazione e rinuncia:

- a) Denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Biella in data 19/9/2005 e registrata al n.6 vol.774, trascritta a Vercelli il 9/11/2005 ai nn.10855/7385 per omissione di Santhià F.15 n.65 e F.27 n.508;
 - b) Accettazione tacita di eredità trascritta l'11/3/2011 ai nn.2305/1737;
 - c) Rinuncia all'eredità da parte della madre _____ con atto registrato a Biella il 26/3/99 al n.503;
- Si evidenzia che in detta successione testamentaria le quote nella nota di trascrizione risultano errate;

In riferimento all'atto di compravendita in capo a _____ sono stati ricompresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà immobiliare sulle parti comuni del complesso (centrale termica, vani scala, cortile e androne carraio) tali per legge, uso e destinazione, separatamente inalienabili e quali individuati nell'elaborato planimetrico di accatastamento al Nceu con la didascalia "Int.13";

Risulta il seguente regolamento di condominio:

-regolamento di condominio Not. Pierluigi Cinetti di Ivrea del 29/8/2006 rep.198833/29505 trascritto a Vercelli il 9/9/2006 ai nn.10109/7095;

Si precisa che il bene pignorato Fg.27 mappale 103 sub. 2 di Santhià deriva dalla soppressione del già mappale F.27 n.216/8-216/9-216/10-216/11-216/12-216/13-216/14-216/15-216/16-216/17-216/18-216/19;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 18/01/2006

Reg. gen. 722 - Reg. part. 91

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA

Data: 11/01/2006

N° repertorio: 195183

N° raccolta: 28370

Note: Comunicazione n.167 del 9/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2/7/2007. Cancellazione totale eseguita in data 9/10/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 10/04/2007

Reg. gen. 4001 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 200540

N° raccolta: 30666

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 11/06/2024

Reg. gen. 5223 - Reg. part. 4136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 18/01/2006

Reg. gen. 722 - Reg. part. 91

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA

Data: 11/01/2006

N° repertorio: 195183

N° raccolta: 28370

Note: Comunicazione n.167 del 9/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2/7/2007. Cancellazione totale eseguita in data 9/10/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 10/04/2007

Reg. gen. 4001 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 200540

N° raccolta: 30666

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 11/06/2024

Reg. gen. 5223 - Reg. part. 4136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Santhià in "Zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano" regolamentato dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 29 N.d.A.:

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc..

I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III e nella zona BR.III/e e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:

a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare.

b) per tutti gli interventi di AE si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;

c) il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;

d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.;

e) Edifici accessori/pertinenziali:

e.1 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme;

e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;

e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.

Le aree comprese entro la sottozona BR.III/e riguardano parti di territorio edificato secondo le caratteristiche della zona BR.III ma collocate in contesto extraurbano e quindi poste fuori dal perimetro del centro abitato.

Per la zona BR.III/e vale la seguente prescrizione: gli interventi ammessi sono rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa riportata nell'art. 29 delle N.d.A. sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Santhià in "Zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano" regolamentato dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 29 N.d.A.:

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come:

la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc..

I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III e nella zona BR.III/e e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare.
- b) per tutti gli interventi di AE si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;
- d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti;
- e) Edifici accessori/pertinenziali:
 - e.1 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme;
 - e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;
 - e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.

Le aree comprese entro la sottozona BR.III/e riguardano parti di territorio edificato secondo le caratteristiche della zona BR.III ma collocate in contesto extraurbano e quindi poste fuori dal perimetro del centro abitato.

Per la zona BR.III/e vale la seguente prescrizione: gli interventi ammessi sono rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla



documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa riportata nell'art. 29 delle N.d.A. sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

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.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Concessione Edilizia n.196 del 26.07.1993 per chiusura accesso carraio e apertura di nuovo;
 2. Permesso di Costruire n. 36/05 del 03.05.2005 per lavori di ristrutturazione con ampliamento Via Fratelli Cervi angolo Via Brenta
 3. Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 per variante al precedente P.d.C. n. 36/05 per variazione distributiva delle unità immobiliari nonché esigenze di variazione tipologica per la porzione in ampliamento.
 4. Agibilità al P.d.C. n. 36/05 e 45/06 n. 36/06 del 30.06.2011
- e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi. Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, sono presenti presso il SUE di Santhià, in quanto indicate nel Certificato di Agibilità n. 36/06 del 30.06.2011.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegata al Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 e lo stato dei luoghi, si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi riconducibili alla diversa distribuzione spazi interni così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia.



Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Santhià una CILA in sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

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.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià inerenti all'autorimessa pignorata, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Concessione Edilizia n.196 del 26.07.1993 per chiusura accesso carraio e apertura di nuovo;
2. Permesso di Costruire n. 36/05 del 03.05.2005 per lavori di ristrutturazione con ampliamento Via Fratelli Cervi angolo Via Brenta
3. Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 per variante al precedente P.d.C. n. 36/05 per variazione distributiva delle unità immobiliari nonché esigenze di variazione tipologica per la porzione in ampliamento.
4. Agibilità al P.d.C. n. 36/05 e 45/06 n. 36/06 del 30.06.2011

e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi. Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La Certificazione relativa all'impianto elettrico dell'autorimessa è presente presso il SUE di Santhià, in quanto indicato nel Certificato di Agibilità n. 36/06 del 30.06.2011.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi.

Si rileva una lieve discordanza riferita allo spessore del muro perimetrale posto a sud che però non costituisce violazione edilizia in quanto rientrante nei limiti delle tolleranze costruttive sulle misure previste dal titolo abilitativo (art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.120,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il condominio "Il Cortile" di Via Brenta n. 1-3-5 è amministrato dal _____ con studio in Santhià, tel _____

Sentito l'Amministratore e confermato che la rendicontazione per l'anno 2024 è in corso, si prendono in esame le gestioni 01.01.2022-31.12.2022 e 01.01.2023-31.12.2023 di cui si evince un importo complessivo di spesa di €1.120,84.

Alla data del 31.12.2023 risulta un saldo passivo a carico dell'immobile pignorato di €6.006,30 derivante anche dalle gestioni precedenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle rendicontazioni delle spese condominiali non risulta attribuito una quota millesimale riferita al solo box, e pertanto si ritiene che le spese indicate nel bene n.1 siano in quota parte riconducibili anche all'autorimessa pignorata.

Il condominio "Il Cortile" di Via Brenta n. 1-3-5 è amministrato dal _____ con studio in Santhià, tel _____



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, dei beni comuni ed ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati

catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di Santhià, Via Brenta n.3

C.F.-Fg.27, particella 103, sub.2, cat.A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup.cat. 86 mq., rendita €.309,87, piano T;

C.F.-Fg.27, particella 103, sub.6, cat.C/6, classe 5, consistenza 15 mq, sup.cat. 21 mq., rendita €.45,71, piano T;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T

FG.27 MAPPALE 103 SUB.2 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, entrambi posti al piano terreno, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" sita in Santhià, Via Brenta, 3 disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095. Il compendio immobiliare è edificato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 12 appartamenti e da n. 12 autorimesse e si presenta interamente cintato. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 5 di Via Brenta, mentre l'accesso alla cantina pertinenziale può avvenire da vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 3 di Via Brenta. E' possibile accedere ai vani scala sopraccitati (sub. 1) anche dal cortile condominiale. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 52,97 km² e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.542 gradi giorno. Il comune di Santhià dista circa Km.21 da Vercelli, circa Km.25 da Biella e circa Km.57 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 103, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 103, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 33.016,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle

caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino n. 26, rilevazione Dicembre 2023 della Camera di Commercio Monterosa Laghi Altopiemonte e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T

FG.27 MAPPALE 103 SUB.6 - AUTORIMESSA Trattasi di box auto, posto al piano terreno in palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" in Via Brenta 3 a Santhià, disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune Santhià. L'accesso al box auto avviene dal cortile condominiale direttamente dalla Via Brenta tramite cancello carraio automatico in ferro, il quale riporta il numero civico 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 103, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 103, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 5.880,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e conservazione, 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino n. 26, rilevazione Dicembre 2023 della Camera di Commercio Monterosa Laghi Altopiemonte e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	82,54 mq	400,00 €/mq	€ 33.016,00	100,00%	€ 33.016,00
Bene N° 2 - Garage Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T	19,60 mq	300,00 €/mq	€ 5.880,00	100,00%	€ 5.880,00
Valore di stima:					€ 38.896,00

Valore di stima: € 38.896,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	650,00	€

Valore finale di stima: € 34.246,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Casale Monferrato, li 26/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/09/2024)



- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico, elenco immobili ed elenco subalterni (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di accesso immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati stato di famiglia/residenza esecutato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rendicontazione spese condominiali
- ✓ N° 15 Altri allegati - Tavola grafica difformità riscontrate
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 23/09/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T
FG.27 MAPPALE 103 SUB.2 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, entrambi posti al piano terreno, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" sita in Santhià, Via Brenta, 3 disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095. Il compendio immobiliare è edificato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 12 appartamenti e da n. 12 autorimesse e si presenta interamente cintato. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 5 di Via Brenta, mentre l'accesso alla cantina pertinenziale può avvenire da vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 3 di Via Brenta. E' possibile accedere ai vani scala sopraccitati (sub. 1) anche dal cortile condominiale. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 52,97 km² e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.542 gradi giorno. Il comune di Santhià dista circa Km.21 da Vercelli, circa Km.25 da Biella e circa Km.57 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 103, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 103, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Santhià in "Zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano" regolamentato dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. Art. 29 N.d.A.: Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc.. I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III e nella zona BR.III/e e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni: a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. b) per tutti gli interventi di AE si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza; c) Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa; d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.; e) Edifici accessori/pertinenziali: e.1 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati



ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme; e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89; e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA. Le aree comprese entro la sottozona BR.III/e riguardano parti di territorio edificato secondo le caratteristiche della zona BR.III ma collocate in contesto extraurbano e quindi poste fuori dal perimetro del centro abitato. Per la zona BR.III/e vale la seguente prescrizione: gli interventi ammessi sono rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento. Nella Tabella normativa riportata nell'art. 29 delle N.d.A. sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T**
FG.27 MAPPALE 103 SUB.6 - AUTORIMESSA Trattasi di box auto, posto al piano terreno in palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" in Via Brenta 3 a Santhià, disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune Santhià. L'accesso al box auto avviene dal cortile condominiale direttamente dalla Via Brenta tramite cancello carraio automatico in ferro, il quale riporta il numero civico 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 103, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 103,
Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Santhià in "Zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano" regolamentato dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. Art. 29 N.d.A.: Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc.. I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III e nella zona BR.III/e e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni: a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. b) per tutti gli interventi di AE si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza; c) Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa; d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m)



necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.; e) Edifici accessori/pertinenziali: e.1 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme; e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89; e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA. Le aree comprese entro la sottozona BR.III/e riguardano parti di territorio edificato secondo le caratteristiche della zona BR.III ma collocate in contesto extraurbano e quindi poste fuori dal perimetro del centro abitato. Per la zona BR.III/e vale la seguente prescrizione: gli interventi ammessi sono rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento. Nella Tabella normativa riportata nell'art. 29 delle N.d.A. sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Prezzo base d'asta: € 34.246,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.246,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 27, Part. 103, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 27, Part. 103, Qualità ENTE URBANO	Superficie	82,54 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento pignorato si trova nelle sue parti interne in totale stato di abbandono da circa 10 anni ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali visionati presentano diffusi fenomeni di umidità con parziali sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali, causati principalmente dal salnitro, ovvero sale di potassio. L'appartamento è così composto: al piano terreno da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, cortile esclusivo e un vano cantina pertinenziale staccato dall'unità stessa. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della ristrutturazione, così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento. Non è stato possibile verificarne il normale funzionamento di tali impianti per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati e dotato di impianto citofonico. L'impianto di climatizzazione invernale e ACS è risultato autonomo con caldaia a gas posta all'esterno dell'unità abitativa avente radiatori in ghisa. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno doppio vetro con tapparelle in PVC e inferiate, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato. L'intero edificio, da sempre adibito ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con facciate intonacate e tinteggiate, le quali non manifestano evidenti fessurazioni e/o vizi. Il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della ristrutturazione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in discreto stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.</p>		
Descrizione:	<p>FG.27 MAPPALE 103 SUB.2 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, entrambi posti al piano terreno, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" sita in Santhià, Via Brenta, 3 disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095. Il compendio immobiliare è edificato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 12 appartamenti e da n. 12 autorimesse e si presenta interamente cintato. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 5 di Via Brenta, mentre l'accesso alla cantina pertinenziale può avvenire da vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 3 di Via Brenta. E' possibile accedere ai vani scala sopraccitati (sub. 1) anche dal cortile condominiale. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 52,97 km² e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.542 gradi giorno. Il comune di Santhià dista circa Km.21 da Vercelli, circa Km.25 da Biella e circa Km.57 da Torino. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santhià (VC) - VIA BRENTA N.3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 103, Sub. 6, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 103, Qualità ENTE URBANO	Superficie	19,60 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa pignorata è posta al piano terreno della palazzina a regime condominiale. La struttura portante è in muratura, il divisore interno risulta con tramezza in laterizio. Tutte le pareti interne e il soffitto risultano a piombo ed intonacate. I pavimenti sono in battuto di cemento. Il solaio è in laterocemento. Il box è dotato di basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia e si presenta con lunghezza di circa m.4,50, una larghezza di m. 3,20 e altezza m. 2,80. Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.		
Descrizione:	FG.27 MAPPALE 103 SUB.6 - AUTORIMESSA Trattasi di box auto, posto al piano terreno in palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" in Via Brenta 3 a Santhià, disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cinetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505, e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune Santhià. L'accesso al box auto avviene dal cortile condominiale direttamente dalla Via Brenta tramite cancello carraio automatico in ferro, il quale riporta il numero civico 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VERCELLI il 18/01/2006
Reg. gen. 722 - Reg. part. 91
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA
Data: 11/01/2006
N° repertorio: 195183
N° raccolta: 28370
Note: Comunicazione n.167 del 9/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2/7/2007. Cancellazione totale eseguita in data 9/10/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VERCELLI il 10/04/2007
Reg. gen. 4001 - Reg. part. 932
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 200540
N° raccolta: 30666

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a VERCELLI il 11/06/2024
Reg. gen. 5223 - Reg. part. 4136
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 18/01/2006

Reg. gen. 722 - Reg. part. 91

Quota: 1/1

Importo: € :

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA

Data: 11/01/2006

N° repertorio: 195183

N° raccolta: 28370

Note: Comunicazione n.167 del 9/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2/7/2007. Cancellazione totale eseguita in data 9/10/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VERCELLI il 10/04/2007

Reg. gen. 4001 - Reg. part. 932

Quota: 1/1

Importo: €

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: NOTAIO PIERLUIGI CIGNETTI DI IVREA

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 200540

N° raccolta: 30666

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 11/06/2024

Reg. gen. 5223 - Reg. part. 4136

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

