

# TRIBUNALE DI VERCELLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	7
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	14
Precisazioni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	16
Patti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	16



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	18
Parti Comuni .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	20
Stato di occupazione.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	21
Provenienze Ventennali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	24
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	31
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	34



Vincoli od oneri condominiali.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare .....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
<b>Lotto Unico</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E. ....	44
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.871,26</b> .....	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 .....	47
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T .....	47
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T.....	48



## INCARICO

---

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

---

Fg.36 mappale 159 sub.16: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annessa cantina al piano interrato, collegato da vano scala interna comune con altre unità immobiliari, senza ascensore, facente parte di piccola palazzina composta da altri due appartamenti posti rispettivamente al piano terreno e piano secondo, avente accesso carraio e pedonale direttamente da Via Giosuè Carducci n.3, non a regime condominiale, edificata su tre piani fuori terra più piano interrato, con cortile pertinenziale comune, situata in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 53,13 km<sup>2</sup> e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica 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. 45 da Novara e circa Km.26 da Biella.

Nel comune di Santhià troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Fg.36 mappale 159 sub.8: Trattasi di box auto singolo di circa 12,60 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3.

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.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Fg.36 mappale 159 sub.10: Trattasi di piccolo magazzino e/o locale di deposito di circa 6 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3.

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 SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

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 di cui all'allegato 11.

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 nell'allegato 15 i certificati di stato civile/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.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 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 di cui all'allegato 11.

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 nell'allegato 15 i certificati di stato civile/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.

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 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 di cui all'allegato 11.

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 nell'allegato 15 i certificati di stato civile/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.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

---

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

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



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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 159 del Fg.36 di Santhià sono: a nord in ragione del mappale 158, a est in ragione della via pubblica "Via Giosuè Carducci", a ovest in ragione del mappale 109, a sud in ragione del mappale 208;

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 159 del Fg.36 di Santhià sono: a nord in ragione del mappale 158, a est in ragione della via pubblica "Via Giosuè Carducci", a ovest in ragione del mappale 109, a sud in ragione del mappale 208;

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 159 del Fg.36 di Santhià sono: a nord in ragione del mappale 158, a est in ragione della via pubblica "Via Giosuè Carducci", a ovest in ragione del mappale 109, a sud in ragione del mappale 208;

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,70 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,75 m	1



Cantina	15,00 mq	19,50 mq	0,20	3,90 mq	2,35 m	S1
Balconi scoperti	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

Si precisa che il solo appartamento posto al primo piano è un bene non divisibile in natura. Tuttavia è possibile separare dall'unità abitativa, l'attuale cantina pertinenziale posta al piano interrato in quanto, avente accesso autonomo da un vano scala comune, è possibile considerarla come unità immobiliare a se stante (Magazzino o 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 SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,60 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,50 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	1,80 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>6,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>6,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

#### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.6 MAPPALE 159 (Ente urbano di mq. 380)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un ente urbano di mq. 407;

Successivamente, con Variazione in atti dal 02.06.1979 n.579 viene variata la particella 159 in Ente urbano di mq. 380;

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

#### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da precedente unità immobiliare identificata con la particella 159/3 graffato con il 250/1 del F.36 del Comune di Santhià, come da Variazione di destinazione del 07.02.1986 in atti dal 03/07/1997 (n.1001.1/1986);

Successivamente con Variazione per diversa distribuzione spazi interni/ristrutturazione del 10.07.1997, in atti dal 10.07.1997 (n.A02266.1/1997) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio

Territorio, viene costituito l'attuale particella 159 sub.16 cat.A/3, classe 1, vani 5, sup. cat.116 mq, rendita €.309,87;



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

#### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.6 MAPPALE 159 (Ente urbano di mq. 380)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un ente urbano di mq. 407;



Successivamente, con Variazione in atti dal 02.06.1979 n.579 viene variata la particella 159 in Ente urbano di mq. 380;

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

#### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da precedente unità immobiliare identificata con la particella 250 del F.36 del Comune di Santhià, come da Variazione di destinazione del 07.02.1986 in atti dal 03/07/1997 (n.1001.1/1986);

Successivamente con Variazione per ampliamento del 11.01.1992, in atti dal 18.05.1998 (n.96.1/1992) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio, viene costituito l'attuale particella 159 sub.8 cat.C/6, classe 5, consistenza 15 mq, sup. cat.16 mq, rendita €.45,71;



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

#### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.6 MAPPALE 159 (Ente urbano di mq. 380)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un ente urbano di mq. 407;

Successivamente, con Variazione in atti dal 02.06.1979 n.579 viene variata la particella 159 in Ente urbano di mq. 380;

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

#### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da precedente unità immobiliare identificata con la particella 250 del F.36 del Comune di Santhià, come da Variazione di destinazione del 07.02.1986 in atti dal 03/07/1997 (n.1001.1/1986);

Successivamente con Variazione per ampliamento del 11.01.1992, in atti dal 18.05.1998 (n.96.1/1992) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio, viene costituito l'attuale particella 159 sub.10 cat.C/2, classe 1, consistenza 5 mq, sup. cat.6 mq, rendita €.4,39;

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	159	16		A3	1	5 vani	116 mq	309,87 €	S1-1		



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
36	159				ENTE URBANO		00 03 80 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### CATASTO TERRENI:

Esiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi ed la mappa catastale wegis.

### CATASTO FABBRICATI:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot.A02266.1/1997 del 10.07.1997 reperita presso

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Vercelli, sono emerse le seguenti difformità:

1) Diversa distribuzione spazi interni in corrispondenza del servizio igienico e camera da letto (ampliamento bagno);

2) I balconi sono risultati di dimensioni maggiori rispetto a quelli rappresentati nella planimetria catastale;

Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica predisposta dal CTU (allegato 8).

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA per modifiche distributive, quantificabile in €. 850,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali). Si è considerato anche, in ottemperanza alla circolare 2E del 01.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate, gli oneri per la separazione della cantina dall'unità abitativa in quanto avente accesso da un vano scala comune.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 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
	36	159	8		C6	5	15 mq	16 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 dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	159				ENTE URBANO		00 03 80 mq			

### Corrispondenza catastale

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 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
	36	159	10		C2	1	5 mq	6 mq	4,39 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	159				ENTE URBANO		00 03 80 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 GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'appartamento non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012).

Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €350,00.

Si riscontrano irregolarità catastali, come meglio descritte nel capitolo "Dati catastali". Per la loro regolarizzazione il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €850,00.

Si riscontrano irregolarità edilizie come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la loro regolarizzazione, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €3.500,00.

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 05.02.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 26.02.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Il garage pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- 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;
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici; - i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno", ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.);

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 05.02.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili;



Inoltre, in data 26.02.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Il magazzino pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- 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;
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento: agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici; - i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno", ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.);

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 05.02.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 26.02.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli

## **PATTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

La palazzina a destinazione residenziale, edificata antecedente al 1967, è attualmente elevata su tre piano fuori terra

più piano interrato, collegato da scala interna senza ascensore e con cortile/area comune.

L'appartamento oggetto di pignoramento è così composto:

al piano primo: cucina, soggiorno, due camere letto, bagno e disimpegno, due balconi;

al primo interrato: cantina;

L'appartamento pignorato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si rileva l'esistenza, in corrispondenza degli angoli dei soffitti e su alcune spallette delle portafinestre, di evidenti segni di muffa imputabili presumibilmente alla presenza di una elevata umidità nelle stanze abbinata ad una scarsa aerazione dei locali oppure dato da un cattivo isolamento termico dell'immobile.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e di normale funzionamento così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento che è risultato autonomo con caldaia a gas posta all'interno di un pensile nel locale cucina e con termosifoni in ghisa. E' presente un condizionatore per il raffrescamento estivo (split) posto nel locale soggiorno (non sono stati rilevati altri impianti tecnologici).

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con finiture di tipo economico, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. 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 civile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Il box auto singolo pignorato è posto al piano terreno edificato a confine all'interno del cortile comune, ed è stato costruito con regolare concessione edilizia a fine anno 1988 a corredo dell'appartamento identificato con il sub.16. E' facente parte di un basso fabbricato composto da n.3 autorimesse. E' stato edificato con struttura in mattoni semipieni, su fondazione in calcestruzzo, solaio inclinato in laterocemento con sovrastante strato di impermeabilizzazione e copertura in onduline di fibrocemento. Lo scrivente non è al momento in grado di valutare se tali onduline possano contenere o meno fibre di amianto. Resta inteso che quale unico metodo certo di verifica in merito, sia la necessità di prelevare un campione della copertura, qualora si ritenga sospetto, e procedere all'invio di tale campione ad un laboratorio di analisi che procederà ad analizzarlo con microscopio elettronico a scansione (SEM).

Il box è dotato di basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia e si presenta con lunghezza interna di circa m.4,95, una larghezza di m. 2,55 e altezza m. 2,20.

Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Il magazzino pignorato è posto al piano terreno edificato a confine all'interno del cortile comune, ed è stato costruito in data anteriore al 1967 a corredo dell'appartamento identificato con il sub.16. E' facente parte di un basso fabbricato composto da n.3 magazzini. E' stato edificato con struttura in mattoni semipieni, su fondazione in calcestruzzo, avente tetto in legno ad una falda inclinata e copertura in onduline di fibrocemento. Lo scrivente non è al momento in grado di valutare se tali onduline possano contenere o meno fibre di amianto. Resta inteso che quale unico metodo certo di verifica in merito, sia la necessità di prelevare un campione della copertura, qualora si ritenga sospetto, e procedere all'invio di tale campione ad un laboratorio di analisi che procederà ad analizzarlo con microscopio elettronico a scansione (SEM).

Si presenta con lunghezza interna di circa m.2,8, una larghezza di m. 1,95 e altezza media di m. 1,80.

Nel suo complesso si presenta in sufficienti 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 GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

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

E' stata rilevata ulteriore documentazione specifica: sia nella scrittura privata di compravendita Not. Luigi Vercellotti di Santhià autenticata in data 29/7/97 rep.43629, registrata a Santhià il 4/8/97 al n.227 serie 2v e trascritta a Vercelli il 12/8/97 ai nn.6391/5159 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sia nella scrittura privata di compravendita autenticata dal Not. Luigi Vercellotti di Santhià in data 5/12/2002 rep.67068, trascritta a Vercelli il 10/12/2002 ai nn.11223/7998 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto di compravendita (Santhià via Giosuè Carducci F.36 n.159/16 cat.a/3 vani 5, F.36 n.159/8 cat.c/6 mq 15, F.36 n.159/10 cat.c/2 mq 5) competono gli inerenti diritti di comproprietà condominiale su tutte le parti, autonomamente inalienabili ed indivisibili, del complesso edilizio compresi il cortile comune e l'area pertinenziale, che per loro uso e/o destinazione e a norma dell'art.1117 C.C., sono da ritenersi comuni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

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

E' stata rilevata ulteriore documentazione specifica: sia nella scrittura privata di compravendita Not. Luigi Vercellotti di Santhià autenticata in data 29/7/97 rep.43629, registrata a Santhià il 4/8/97 al n.227 serie 2v e trascritta a Vercelli il 12/8/97 ai nn.6391/5159 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sia nella scrittura privata di compravendita autenticata dal Not. Luigi Vercellotti di Santhià in data 5/12/2002 rep.67068, trascritta a Vercelli il 10/12/2002 ai nn.11223/7998 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto di compravendita (Santhià via Giosuè Carducci F.36 n.159/16 cat.a/3 vani 5, F.36 n.159/8 cat.c/6 mq 15, F.36 n.159/10 cat.c/2

mq 5) competono gli inerenti diritti di comproprietà condominiale su tutte le parti, autonomamente inalienabili ed indivisibili, del complesso edilizio compresi il cortile comune e l'area pertinenziale, che per loro uso e/o destinazione e a norma dell'art.1117 C.C., sono da ritenersi comuni.



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

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

E' stata rilevata ulteriore documentazione specifica: sia nella scrittura privata di compravendita Not. Luigi Vercellotti di Santhià autenticata in data 29/7/97 rep.43629, registrata a Santhià il 4/8/97 al n.227 serie 2v e trascritta a Vercelli il 12/8/97 ai nn.6391/5159 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sia nella scrittura privata di compravendita autenticata dal Not. Luigi Vercellotti di Santhià in data 5/12/2002 rep.67068, trascritta a Vercelli il 10/12/2002 ai nn.11223/7998 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sugli immobili oggetto di compravendita (Santhià via Giosuè Carducci F.36 n.159/16 cat.a/3 vani 5, F.36 n.159/8 cat.c/6 mq 15, F.36 n.159/10 cat.c/2 mq 5) competono gli inerenti diritti di comproprietà condominiale su tutte le parti, autonomamente inalienabili ed indivisibili, del complesso edilizio compresi il cortile comune e l'area pertinenziale, che per loro uso e/o destinazione e a norma dell'art.1117 C.C., sono da ritenersi comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;

Altezza interna utile: H.275 cm. l'appartamento al primo piano e Hm.235 cm. al piano interrato;



Struttura verticali: IN MURATURA;  
Solai: appartamento in LATERO-CEMENTO INTONACATI e cantina con VOLTA A BOTTE IN MATTONI VECCHI;  
Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE MARSIGLIESI;  
Pareti esterne: INTONACATE E TINTEGGIATE;  
Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO (IN CATINA IN PARTE INTONACATO E TINTEGGIATO ED IN PARTE IN PARAMANO IN MATTONI VECCHI FACCIA A VISTA);  
Pavimentazione e rivestimento interna: IN PIASTRELLE DI CERAMICA;  
Infissi esterni: PERSIANE IN ALLUMINIO A LAMELLE INCLINATE;  
Infissi Interni: FINESTRE E PORTAFINESTRE IN LEGNO CON VETRO DOPPIO (TRANNE IN BAGNO FINESTRA IN ALLUMINIO DOPPIO VETRO) e zanzariere poste solo sulle portafinestre;  
Porte interne: IN LEGNO TAMBURATO CON INSERTI IN VETRO;  
Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE ED ALZATE IN MARMO;  
Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA CON PLACCHE TERMINALI CON CONTATORE ENEL POSTO NEL VANO SCALA DI ACCESSO ALLE CANTINE;  
Impianto idrico-sanitario: ALLACCIATO AL PUBBLICO ACQUEDOTTO E SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA;  
Impianto di riscaldamento: AUTONOMO CON CALDAIA A GAS E TERMINALI IN GHISA;  
Altri Impianti: CONDIZIONATORE ESTIVO A SPLIT NEL LOCALE SOGGIORNO;  
Cortile: AREA COMUNE;  
Cantina: POSTA AL PIANO INTERRATO;

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del box auto, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;  
Altezza interna utile: H.220 cm.;  
Struttura verticali: IN MURATURA INTONACATE;  
Solai: IN LATERO-CEMENTO INTONACATO;  
Copertura: MANTO DI COPERTURA IN ONDULINE IN FIBROCEMENTO;  
Pareti esterne: INTONACATE E TINTEGGIATE;  
Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO;  
Pavimentazione interna: IN PIASTRELLE DI CERAMICA;  
Infissi esterni: basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia;  
Impianto elettrico: CON CAVI ESTERNI;

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del magazzino, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;  
Altezza interna utile: Hmedia.180 cm.;  
Struttura verticali: IN MURATURA;  
Copertura: IN LEGNO CON MANTO DI COPERTURA IN ONDULINE IN FIBROCEMENTO;  
Pareti esterne: INTONACATE E TINTEGGIATE;  
Pareti interne: PARZIALMENTE INTONACATE E TINTEGGIATO;  
Pavimentazione interna: IN PIASTRELLE;  
Infissi esterni: PORTA IN LEGNO;



Impianto elettrico: CON CAVI ESTERNI;

## STATO DI OCCUPAZIONE



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

L'immobile, al momento del primo sopralluogo in concerto con il Custode Giudiziario avv. Pietro Caire, è risultato occupato dal debitore Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ora residente a San Germano Vercellese VC), e dai suoi tre figli:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'esecutata ha dichiarato che risulta ivi residente anche l'ex compagno Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur non abitandoci più da tempo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

L'immobile, al momento del primo sopralluogo in concerto con il Custode Giudiziario avv. Pietro Caire, è risultato occupato dal debitore Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ora residente a San Germano Vercellese VC), e dai suoi tre figli:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'esecutata ha dichiarato che risulta ivi residente anche l'ex compagno Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur non abitandoci più da tempo.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

L'immobile, al momento del primo sopralluogo in concerto con il Custode Giudiziario avv. Pietro Caire, è risultato occupato dal debitore Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ora residente a San Germano Vercellese VC), e dai suoi tre figli:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'esecutata ha dichiarato che risulta ivi residente anche l'ex compagno Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur non



abitandoci più da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 10/01/1985 al 29/07/1997	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO CONTI DI SANTHIA'	10/01/1985	37997	8856	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		VERCELLI	30/01/1985	797	670	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
SANTHIA'	24/01/1985	108	178			
Dal 29/07/1997 al 05/12/2002	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	29/07/1997	43629		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		VERCELLI	12/08/1997	6391	5159	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
SANTHIA'	04/08/1997	227	2V			
Dal 05/12/2002 al 26/02/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	05/12/2002	67068		
<b>Trascrizione</b>						



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	10/12/2002	11223	7998
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	10/12/2002	349	2

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 all'atto di vendita in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa che il mappale 159/3 graffato con il 250/1 del F.36 è attualmente identificato con il 159/16 del F.36 di Santhià;

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1997 al 29/07/1997	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	29/07/1997	43627	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	02/08/1997	6389	5157
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
SANTHIA'	04/08/1997	226	2		
Dal 29/07/1997 al 05/12/2002	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	29/07/1997	43629	
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	12/08/1997	6391	5159
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	04/08/1997	227	-2V
Dal 05/12/2002 al 26/02/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	05/12/2002	67068	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	10/12/2002	11223	7998
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	10/12/2002	349	2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1997 al 29/07/1997	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI DIVISIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	29/07/1997	43627	
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	02/08/1997	6389	5157
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANTHIA'	04/08/1997	226	2
Dal 29/07/1997 al 05/12/2002	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	29/07/1997	43629	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	12/08/1997	6391	5159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANTHIA'	04/08/1997	227	2V
Dal 05/12/2002 al 26/02/2024	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	05/12/2002	67068	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	10/12/2002	11223	7998
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANTHIA'	10/12/2002	349	2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 03/08/2007  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 2117  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.175,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.450,00  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 85741  
N° raccolta: 20323
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI VERCELLI  
Iscritto a VERCELLI il 11/06/2019  
Reg. gen. 4587 - Reg. part. 498  
Quota: 1/2  
Importo: € 8.787,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.102,00  
Spese: € 685,50  
Rogante: TRIBUNALE DI VERCELLI  
Data: 20/07/2017  
N° repertorio: 659

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a VERCELLI il 12/01/2024  
Reg. gen. 288 - Reg. part. 231  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Nella sezione D dell'ipoteca giudiziale iscritta in data 11/06/2019 ai nn.4587/498 si precisa che con atto notaio Manuela Agostini del 29/06/2018 rep.80866/15510, la BANCA IFIS SPA con sede in Mestre-Venezia, appartenente al Gruppo Bancario BANCA IFIS, conferisce, con effetto dal 01/07/2018, a IFIS NPL SPA con sede in Mestre-Venezia, c.f./P.IVA 04494710272, che accetta, il ramo d'azienda relativo l'attività di acquisto e gestione di portafogli di crediti distressed.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 03/08/2007  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 2117  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.175,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.450,00  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 85741  
N° raccolta: 20323

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a VERCELLI il 12/01/2024  
Reg. gen. 288 - Reg. part. 231  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Iscrizioni

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

Iscritto a VERCELLI il 03/08/2007

Reg. gen. 8366 - Reg. part. 2117

Quota: 1/1

Importo: € 113.175,00

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

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

Capitale: € 75.450,00

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 27/07/2007

N° repertorio: 85741

N° raccolta: 20323

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI VERCELLI**

Trascritto a VERCELLI il 12/01/2024

Reg. gen. 288 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Trovasi in BR.III - ZONA RESIDENZIALE PARZIALMENTE CONSOLIDATA (art.29), e sottozona BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano del P.R.G.C. (Progetto Definitivo) del Comune di Santhia'.

Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di:

- Fascia di rispetto dei pozzi;

- Area di ricarica dell'acquifero profondo (art.53).

Risulta in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art.60) in classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica;

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e:

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 edilizi 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 di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Area di ricarica degli acquiferi profondi:

In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Trovasi in BR.III - ZONA RESIDENZIALE PARZIALMENTE CONSOLIDATA (art.29), e sottozona BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano del P.R.G.C. (Progetto Definitivo) del Comune di Santhià.



Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di:

- Fascia di rispetto dei pozzi;
- Area di ricarica dell'acquifero profondo (art.53).

Risulta in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art.60) in classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica;

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e:

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 di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Area di ricarica degli acquiferi profondi:

In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Trovasi in BR.III - ZONA RESIDENZIALE PARZIALMENTE CONSOLIDATA (art.29), e sottozona BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano del P.R.G.C. (Progetto Definitivo) del Comune di Santhià.

Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di:

- Fascia di rispetto dei pozzi;
- Area di ricarica dell'acquifero profondo (art.53).

Risulta in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art.60) in classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica;

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e:

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 di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Area di ricarica degli acquiferi profondi:

In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.43/81 del 18.03.1981 per sistemazione fabbricato, costruzione di balconi e tinteggiatura fabbricato;
2. Autorizzazione edilizia n.183 del 28.08.1990 per sistemazione del cortile comune con autobloccanti e sistemazione scale interne ed esterne con mancorrente;

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.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento oltre al Certificato di agibilità-abitabilità, non sono state reperite presso il SUE di Santhià in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso all'esecutata Sig.ra Caracciolo Sara.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià e parti integranti della Concessione Edilizia n.43/81 del 18.03.1981, e dall'esame delle stesse, sono emerse le seguenti difformità:

1) I n.2 balconi dell'appartamento oggetto di pignoramento sono stati autorizzati con dimensioni si cm.90 di larghezza e cm.270 di lunghezza ciascuno, mentre risultano essere stati realizzati con dimensioni si cm.130 di larghezza e cm.350 di lunghezza ciascuno;

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica dell'appartamento posto al 1° piano, non è stato reperito alcun titolo abilitativo. In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.(Testo Unico in materia edilizia);

L'attuale situazione edilizia risulta quindi non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 10.07.1997 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni in corrispondenza del bagno e camera da letto (ampliamento del servizio igienico), così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.8);

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità (balconi e appartamento), occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Santhià pratica di SCIA in Sanatoria, quantificabile in €. 3.500 (comprensivo di onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali);

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 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.

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

1. Concessione Edilizia n.225/88 del 14.10.1988 per costruzione di rimessa in sanatoria;
2. Concessione Edilizia n.196 del 04.11.1997 per sistemazione autorimessa con piccolo ampliamento sul lato ovest;

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Le Certificazioni relative agli impianti elettrici oltre al Certificato di agibilità, non sono state reperite presso il SUE di Santhià in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso all'esecutata Sig.ra Caracciolo Sara.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià e parti integranti delle Concessioni Edilizie n.225/88 del 14.10.1988 e n.196 del 04.11.1997, e dall'esame delle stesse, non sono emerse difformità ovvero esiste corrispondenza tra i titoli abilitativi e lo stato dei luoghi;

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià inerenti al magazzino pignorato, non risultano essere stati rilasciati nessun titolo abilitativo.

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la consistenza del magazzino pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.(Testo



Unico in materia edilizia);

L'attuale situazione edilizia risulta quindi regolare: non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 11.01.1992 e lo stato dei luoghi.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 Giosuè Carducci n.3

C.F.-Fg.36, particella 159, sub.16, cat.A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup.cat. 116 mq., rendita €.309,87, piano S1-1;

C.F.-Fg.36, particella 159, sub.8, cat.C/6, classe 5, consistenza 15 mq, sup.cat. 16 mq., rendita €.45,71, piano T;



C.F.-Fg.36, particella 159, sub.10, cat.C/2, classe 1, consistenza 5 mq, sup.cat. 6 mq., rendita €4,39, 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 GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1  
Fg.36 mappale 159 sub.16: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annessa cantina al piano interrato, collegato da vano scala interna comune con altre unità immobiliari, senza ascensore, facente parte di piccola palazzina composta da altri due appartamenti posti rispettivamente al piano terreno e piano secondo, avente accesso carraio e pedonale direttamente da Via Giosuè Carducci n.3, non a regime condominiale, edificata su tre piani fuori terra più piano interrato, con cortile pertinenziale comune, situata in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 53,13 km<sup>2</sup> e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica 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. 45 da Novara e circa Km.26 da Biella. Nel comune di Santhià troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 159, Sub. 16, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 46.531,80

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 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" 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 GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T  
Fg.36 mappale 159 sub.8: Trattasi di box auto singolo di circa 12,60 mq calpestabili, posto al piano

terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 159, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 6.750,00

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 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" 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° 3** - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T

Fg.36 mappale 159 sub.10: Trattasi di piccolo magazzino e/o locale di deposito di circa 6 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 159, Sub. 10, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 600,00

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 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" 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 convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1	86,17 mq	540,00 €/mq	€ 46.531,80	100,00%	€ 46.531,80
<b>Bene N° 2</b> - Garage Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T	15,00 mq	450,00 €/mq	€ 6.750,00	100,00%	€ 6.750,00
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T	6,00 mq	100,00 €/mq	€ 600,00	100,00%	€ 600,00
				Valore di stima:	€ 53.881,80

Valore di stima: € 53.881,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	850,00	€
Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€

**Valore finale di stima: € 44.871,26**



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Si segnala che nella visura storica del sub.16, particella 159 del Foglio 36 di Santhià, hanno errato il luogo e data di nascita della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con conseguente mancata indicazione del suo codice fiscale;



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 19/04/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco immobili ed Elenco subalterni
- ✓ N° 6 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Tavola grafica difformità riscontrate
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola grafica stato attuale/reale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di primo accesso
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificati residenza/stato di famiglia
- ✓ N° 16 Atto di provenienza



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1 Fg.36 mappale 159 sub.16: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annessa cantina al piano interrato, collegato da vano scala interna comune con altre unità immobiliari, senza ascensore, facente parte di piccola palazzina composta da altri due appartamenti posti rispettivamente al piano terreno e piano secondo, avente accesso carraio e pedonale direttamente da Via Giosuè Carducci n.3, non a regime condominiale, edificata su tre piani fuori terra più piano interrato, con cortile pertinenziale comune, situata in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 53,13 km<sup>2</sup> e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica 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. 45 da Novara e circa Km.26 da Biella. Nel comune di Santhià troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 159, Sub. 16, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Trovasi in BR.III - ZONA RESIDENZIALE PARZIALMENTE CONSOLIDATA (art.29), e sottozona BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano del P.R.G.C. (Progetto Definitivo) del Comune di Santhià. Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di: - Fascia di rispetto dei pozzi; - Area di ricarica dell'acquifero profondo (art.53). Risulta in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art.60) in classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica; Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e: 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 di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari. Area di ricarica degli acquiferi profondi: In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T  
 Fg.36 mappale 159 sub.8: Trattasi di box auto singolo di circa 12,60 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 159, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trovasi in BR.III - ZONA RESIDENZIALE PARZIALMENTE CONSOLIDATA (art.29), e sottozona BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano del P.R.G.C. (Progetto Definitivo) del Comune di Santhià. Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di: - Fascia di rispetto dei pozzi; - Area di ricarica dell'acquifero profondo (art.53). Risulta in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art.60) in classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica; Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e: 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 di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari. Area di ricarica degli acquiferi profondi: In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T  
Fig.36 mappale 159 sub.10: Trattasi di piccolo magazzino e/o locale di deposito di circa 6 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 159, Sub. 10, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trovasi in BR.III - ZONA RESIDENZIALE PARZIALMENTE CONSOLIDATA (art.29), e sottozona BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano del P.R.G.C. (Progetto Definitivo) del Comune di Santhià. Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di: - Fascia di rispetto dei pozzi; - Area di ricarica dell'acquifero profondo (art.53). Risulta in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art.60) in classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica; Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e: 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 di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari. Area di ricarica degli acquiferi profondi: In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

**Prezzo base d'asta: € 44.871,26**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.871,26**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano S1-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 159, Sub. 16, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	86,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La palazzina a destinazione residenziale, edificata antecedente al 1967, è attualmente elevata su tre piano fuori terra più piano interrato, collegato da scala interna senza ascensore e con cortile/area comune. L'appartamento oggetto di pignoramento è così composto: al piano primo: cucina, soggiorno, due camere letto, bagno e disimpegno, due balconi; al primo interrato: cantina; L'appartamento pignorato si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si rileva l'esistenza, in corrispondenza degli angoli dei soffitti e su alcune spallette delle portafinestre, di evidenti segni di muffa imputabili presumibilmente alla presenza di una elevata umidità nelle stanze abbinata ad una scarsa aerazione dei locali oppure dato da un cattivo isolamento termico dell'immobile. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e di normale funzionamento così come l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento che è risultato autonomo con caldaia a gas posta all'interno di un pensile nel locale cucina e con termosifoni in ghisa. E' presente un condizionatore per il raffrescamento estivo (split) posto nel locale soggiorno (non sono stati rilevati altri impianti tecnologici). L'edificio, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione con finiture di tipo economico, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. 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 civile.		
<b>Descrizione:</b>	Fg.36 mappale 159 sub.16: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annessa cantina al piano interrato, collegato da vano scala interna comune con altre unità immobiliari, senza ascensore, facente parte di piccola palazzina composta da altri due appartamenti posti rispettivamente al piano terreno e piano secondo, avente accesso carraio e pedonale direttamente da Via Giosuè Carducci n.3, non a regime condominiale, edificata su tre piani fuori terra più piano interrato, con cortile pertinenziale comune, situata in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 53,13 km <sup>2</sup> e conta 8.045 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Santhià è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica 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. 45 da Novara e circa Km.26 da Biella. Nel comune di Santhià troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, al momento del primo sopralluogo in concerto con il Custode Giudiziario avv. Pietro Caire, è risultato occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. **** Omissis **** (ora residente a San Germano Vercellese VC), e dai suoi tre figli: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** L'esecutata ha dichiarato che risulta ivi residente anche l'ex compagno Sig. **** Omissis ****, pur non abitandoci più da tempo.		



**Bene N° 2 - Garage**



<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 159, Sub. 8, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il box auto singolo pignorato è posto al piano terreno edificato a confine all'interno del cortile comune, ed è stato costruito con regolare concessione edilizia a fine anno 1988 a corredo dell'appartamento identificato con il sub.16. E' facente parte di un basso fabbricato composto da n.3 autorimesse. E' stato edificato con struttura in mattoni semipieni, su fondazione in calcestruzzo, solaio inclinato in laterocemento con sovrastante strato di impermeabilizzazione e copertura in onduline di fibrocemento. Lo scrivente non è al momento in grado di valutare se tali onduline possano contenere o meno fibre di amianto. Resta inteso che quale unico metodo certo di verifica in merito, sia la necessità di prelevare un campione della copertura, qualora si ritenga sospetto, e procedere all'invio di tale campione ad un laboratorio di analisi che procederà ad analizzarlo con microscopio elettronico a scansione (SEM). Il box è dotato di basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia e si presenta con lunghezza interna di circa m.4,95, una larghezza di m. 2,55 e altezza m. 2,20. Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Fig.36 mappale 159 sub.8: Trattasi di box auto singolo di circa 12,60 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, al momento del primo sopralluogo in concerto con il Custode Giudiziario avv. Pietro Caire, è risultato occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. **** Omissis **** (ora residente a San Germano Vercellese VC), e dai suoi tre figli: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** L'esecutata ha dichiarato che risulta ivi residente anche l'ex compagno Sig. **** Omissis ****, pur non abitandoci più da tempo.		

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 159, Sub. 10, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 36, Part. 159, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	6,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il magazzino pignorato è posto al piano terreno edificato a confine all'interno del cortile comune, ed è stato costruito in data anteriore al 1967 a corredo dell'appartamento identificato con il sub.16. E' facente parte di un basso fabbricato composto da n.3 magazzini. E' stato edificato con struttura in mattoni semipieni, su fondazione in calcestruzzo, avente tetto in legno ad una falda inclinata e copertura in onduline di fibrocemento. Lo scrivente non è al momento in grado di valutare se tali onduline possano contenere o meno fibre di amianto. Resta inteso che quale unico metodo certo di verifica in merito, sia la necessità di prelevare un campione della copertura, qualora si ritenga sospetto, e procedere all'invio di tale campione ad un laboratorio di analisi che procederà ad analizzarlo con microscopio elettronico a scansione (SEM). Si presenta con lunghezza interna di circa m.2,8, una larghezza di m. 1,95 e altezza media di m. 1,80. Nel suo complesso si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi</p>		

	strutturali, architettonici e di decoro.
<b>Descrizione:</b>	Fg.36 mappale 159 sub.10: Trattasi di piccolo magazzino e/o locale di deposito di circa 6 mq calpestabili, posto al piano terreno con entrata dal cortile comune, a cui si accede tramite cancello in ferro carraio direttamente da Via Giosuè Carducci n.3.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, al momento del primo sopralluogo in concerto con il Custode Giudiziario avv. Pietro Caire, è risultato occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il Sig. **** Omissis **** (ora residente a San Germano Vercellese VC), e dai suoi tre figli: **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** L'esecutata ha dichiarato che risulta ivi residente anche l'ex compagno Sig. **** Omissis ****, pur non abitandoci più da tempo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO S1-1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 03/08/2007  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 2117  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.175,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.450,00  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 85741  
N° raccolta: 20323
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI VERCELLI  
Iscritto a VERCELLI il 11/06/2019  
Reg. gen. 4587 - Reg. part. 498  
Quota: 1/2  
Importo: € 8.787,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.102,00  
Spese: € 685,50  
Rogante: TRIBUNALE DI VERCELLI  
Data: 20/07/2017  
N° repertorio: 659

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a VERCELLI il 12/01/2024  
Reg. gen. 288 - Reg. part. 231  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 03/08/2007  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 2117  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.175,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.450,00  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 85741  
N° raccolta: 20323

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a VERCELLI il 12/01/2024  
Reg. gen. 288 - Reg. part. 231  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SANTHIA' (VC) - VIA GIOSUE' CARDUCCI 3, PIANO T

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 03/08/2007  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 2117  
Quota: 1/1  
Importo: € 113.175,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.450,00  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 85741  
N° raccolta: 20323

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a VERCELLI il 12/01/2024  
Reg. gen. 288 - Reg. part. 231  
Quota: 1/1



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

