

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	12



Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	18



Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21



INCARICO

In data 30/01/2024, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2024 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) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, e nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e seminterrato denominato "Condominio APOLLO", adibito a residenza, articolato su quattro scale (cd A, B, C e D) poste parte lungo la viabilità pubblica di Corso Santo Ignazio e parte in fregio all'area condominiale scoperta a verde privato e parcheggi, sono posti i beni pignorati costituiti da

- unità residenziale posta al piano 2° (3° ft) della cd scala A, accessibile dal vano scale al civ. 10/A e dall'impianto ascensore all'interno di questa, individuata con il n° 25 quadro E nella planimetria generale dello stabile, così come risulta dalla scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio Conti in data 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 RG 2069, RP 4318, composta da: ingresso e disimpegno, ampio soggiorno con affaccio su terrazzo coperto e sull' area verde condominiale, cucina e tinello con affaccio su terrazzino parzialmente coperto verso corte, camera da letto con affaccio sul medesimo terrazzino e dotata di bagno esclusivo, altra camera da letto con affaccio sull' area verde condominiale, bagno principale e due armadi/ripostiglio; accessorio cantina posto al piano seminterrato e individuato con il n° 5 quadro B nella planimetria suddetta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/03/2024.



Custode delle chiavi: **** Omissis ****

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, e nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e seminterrato denominato "Condominio APOLLO", adibito a residenza, articolato su quattro scale (cd A, B, C e D) poste parte lungo la viabilità pubblica di Corso Santo Ignazio e parte in fregio all'area condominiale scoperta a verde privato e parcheggi, sono posti i beni pignorati costituiti da
- autorimessa posta in corte e nell'area di manovra condominiale, individuata con il n° 9 quadro A nella planimetria planimetria generale dello stabile, così come risulta dalla scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio Conti in data 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 RG 2069, RP 4318.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/03/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 è resa a fascicolo dal creditore procedente in forma di deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; si precisa che in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato
- l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni/iscrizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 è resa a fascicolo dal creditore procedente in forma di deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; si precisa che in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato
- l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni/iscrizioni.

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore precedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risulta che il debitore esecutato è CELIBE e in STATO LIBERO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore precedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risulta che il debitore esecutato è CELIBE e in STATO LIBERO.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

L'unità pignorata - distinta nell'elencazione condominiale con il n° 25 - confina a Est con salto su area condominiale, a Sud con unità 24, a Ovest con vano scale/ascensore condominiale e salto su area condominiale, a Nord con unità 26; la pertinenziale cantina - distinta nell'elencazione condominiale con il n° 5 - confina a Est con cantina 6 e corridoio cantine, a Sud con vani condominiali e cabina elettrica, a Ovest e Nord con terrapieno su area condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

L'unità pignorata - distinta nell'elencazione condominiale con il n° 9 - confina a Est con area condominiale, a Ovest con ragioni di proprietà del mapp. 2250 Fg 41 Catasto Terreni, a Sud con unità 8, a Nord con unità 10.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	123,35 mq	1	123,35 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	1,98 mq	1,98 mq	0,25	0,49 mq	2,80 m	3
Terrazzi coperti	24,94 mq	24,94 mq	0,30	7,48 mq	2,80 m	3
Cantina	0,00 mq	23,52 mq	0,20	4,70 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				136,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata rilevata in loco con misure "a campione", ad esclusione della pertinenziale cantina inaccessibile nel corso del sopralluogo forzoso (cfr. verbale 25/03/2024)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata rilevata in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1027, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano S1-2
Dal 09/11/2015 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1027, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 604,25 Piano S1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1026, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Rendita € 45,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1026, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 16 mq Rendita € 45,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1027	9		A2	1	6,5	136 mq	604,25 €	S1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	769				ente urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ESISTE corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento mentre

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 16/11/1972 ed allegata alla presente -, ovvero:

- il setto divisorio indicato tra la cucina e il ripostiglio ad essa non è stato realizzato (cfr. foto 8).

Anche se trattasi di minime variazioni, in conformità al Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78-Art. 19 (Aggiornamento del catasto), è necessaria depositare la procedura di aggiornamento DOCFA, i cui i costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24.

Trattandosi - appunto - di minime variazioni che non incidono sull'identificazione catastale dell'unità pignorata, si ritiene interesse della Procedura - analogamente alla sanatoria edilizia - porre a carico dell'aggiudicatario tali incombenze deducendone i costi dal valore stimato nelle presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1026	9		C6	5	15	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
41	769				ente urbano					

Corrispondenza catastale

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

ESISTE corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 16/11/1972 ed allegata alla presente -.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1



Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in buono stato d'uso; l'unità pignorata è utilizzata e appare anch'essa in buono stato d'uso per quanto attiene a pavimenti, serramenti nonché agli impianti elettrico ed idrico, mentre gli intonaci dei bagni appaiono parzialmente degradati (forse a causa di perdite dagli impianti idrico/riscaldamento) e l'intonaco della soletta terrazzo appare in parte sgretolato, aspetto quest'ultimo che - ragionevolmente - potrà essere risolto con il prosieguo degli interventi di riqualificazione facciate attualmente in corso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 (in precedenza citato) è stata attribuita alle unità pignorate una quota delle parti comuni condominiali - peraltro non altrimenti meglio specificate se non "quali risultano dalla legge" - pari a, rispettivamente, 2.970/100.000 dell'intero complesso condominiale, 10.800/100.000 dell'edificio a destinazione abitativa e 3.018/100.000 dell'edificio autorimesse.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 (in precedenza citato) è stata attribuita alle unità pignorate una quota delle parti comuni condominiali - peraltro non altrimenti meglio specificate se non "quali risultano dalla legge" - pari a, rispettivamente, 2.970/100.000 dell'intero complesso condominiale, 10.800/100.000 dell'edificio a destinazione abitativa e 3.018/100.000 dell'edificio autorimesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente non emergono a favore o a gravame sulle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici;
nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 (in precedenza citato) si è convenuto che unità compravendute -e ora pignorate - fossero comunque assoggettate alle condizioni risultanti dal rogito notaio GIANNUZZI del 12/09/1970 rep. 32935 nonchè dalla successiva scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio CONTI del 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 rg 2069, rp 4318.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente non emergono a favore o a gravame sulle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici;
nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 (in precedenza citato) si è convenuto che unità compravendute -e ora pignorate - fossero comunque assoggettate alle condizioni risultanti dal rogito notaio GIANNUZZI del 12/09/1970 rep. 32935 nonchè dalla successiva scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio CONTI del 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 rg 2069, rp 4318.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli anni '70 del secolo scorso, con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura in intonaco, e piastrelline in cotto e pannelli di marmo, rampe scale rivestite in marmo, dotato di impianto ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato dotato di contabilizzatori.
Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo pregiato risalenti all'epoca della costruzione (1970) quali pavimenti in marmo a grande formato e porte di passata con inserti in vetro intelaiato a quadrotti, pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica di qualità (anche se ormai datati) analogamente ai pavimenti di cucina e soggiorno; porte di servizio in legno a pannello pieno di pregio, serramenti esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili. Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli anni '70 del secolo scorso, con struttura verticale in muratura di laterizio, solai in cca, finitura in intonaco e copertura piana in cls impermeabilizzata.
Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo commerciale (pavimento in battuto di cemento, porta basculante in lamiera) .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1



Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2000 al 17/10/2023	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FULCHERIS Giovanni	27/11/2000	56141	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/12/2000	9445	7058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 27/11/2000 al 17/10/2023	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FULCHERIS Giovanni	27/11/2000	56141	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/12/2000	9445	7058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 03/08/2023
 Reg. gen. 6768 - Reg. part. 630
 Quota: 1/1
 Importo: € 7.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 4.031,50
 Rogante: Giudice di Pace di Vercelli
 Data: 29/06/2023
 N° repertorio: 142



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 17/10/2023

Reg. gen. 8419 - Reg. part. 6743

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 03/08/2023

Reg. gen. 6768 - Reg. part. 630

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.031,50

Rogante: Giudice di Pace di Vercelli

Data: 29/06/2023

N° repertorio: 142

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 17/10/2023

Reg. gen. 8419 - Reg. part. 6743

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale BR.1 del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero a capacità edificatoria esaurita, normato dall'art. 27 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe



I del PAI (area di bassa pericolosità).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale BR.1 del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero a capacità edificatoria esaurita, normato dall'art. 27 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

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

Dall'archivio edilizio del Comune di Saanhià emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta Licenza di costruzione rilasciata in data 01/07/1970 senza numero (allegata). Abitabilità rilasciata in data 26/10/1972 (senza numero di certificato).

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.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, come meglio rappresentato all'Allegato grafico dalla comparazione tra l'Estratto fotografico degli elaborati grafici Lic. di Costruzione in data 01/07/1970 e l'Estratto fotografico degli elaborati "stato di fatto" allegati al Certificato di abitabilità del 26/10/1972, ovvero:

- l'armadio/ripostiglio nell'ingresso è stato ampliato - a scapito dell'ingresso - e collegato funzionalmente alla cucina; - analogamente, per la pertinenziale cantina, ove non vi è conformità sia nella consistenza che nella distribuzione planimetrica del vano.

Trattandosi di opere interne che - non incidono sui parametri urbanistici - sono conformi sotto l'aspetto igienico-edilizio (la supf. finestrata è pari o superiore a 1/8 della supf. pavimentata residua), è possibile sanare l'abuso suddetto con procedura C.I.L.A. (in sanatoria) e con sanzione di Legge pari a € 1.000,00, quindi con costi complessivi stimati in € 1.720,00 - comprensivi di sanzione, spese professionali, IVA e e diritti comunali - da porsi a carico dell'aggiudicatario, deducendoli dal valore stimato nelle presente.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

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

Dall'archivio edilizio del Comune di Saanhià emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta edificato giusta Licenza di costruzione rilasciata in data 01/07/1970 senza numero (allegata). Abitabilità rilasciata in data 26/10/1972 (senza numero di certificato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, come meglio rappresentato all'Allegato grafico dalla comparazione tra l'Estratto fotografico degli elaborati grafici Lic. di Costruzione in data 01/07/1970 e l'Estratto fotografico degli elaborati "stato di fatto" allegati al Certificato di abitabilità del 26/10/1972.

A migliore evidenza della dichiarazione corrispondenza che precede,

pur apparendo da tale comparazione che nell'Estratto fotografico degli elaborati "stato di fatto" la SAGOMA del corpo autorimesse fino alla n° 11 corrisponde alla SAGOMA degli elaborati grafici Lic. di Costruzione in data 01/07/1970, mentre dalla n° 12 e successive la SAGOMA del corpo autorimesse NON corrisponde al titolo predetto,

si ritiene che

la sussistenza di un - eventuale - abuso edilizio costituito dalla difformità di sagoma (ovvero nell'intero involucro edilizio) che tuttavia NON appare nell'unità oggetto della presente (di fatto dimensionalmente conforme al titolo suddetto) NON si debba concretizzare nei confronti dell'immobile per cui è causa ma bensì - ed eventualmente - nei confronti del complesso edilizio cui esso appartiene (ovvero del Condominio APOLLO), da cui la dichiarazione di corrispondenza che precede.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.232,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.390,71

Dal prospetto - allegato - fornito dall'Amministratore del condominio APOLLO, appare come al 29/04/2024
- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 sia tutt'ora INSOLUTA e pari a € 4.213,11
- le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 a scadenza 30/04/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 2.019,20
- le rate in acconto sul preventivo spese straordinarie a scadenza 30/04/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 5.390,71.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.232,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.390,71

Dal prospetto - allegato - fornito dall'Amministratore del condominio APOLLO, appare come al 29/04/2024
- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 sia tutt'ora INSOLUTA e pari a € 4.213,11
- le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 a scadenza 30/04/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 2.019,20
- le rate in acconto sul preventivo spese straordinarie a scadenza 30/04/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 5.390,71.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, e nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e seminterrato denominato "Condominio APOLLO", adibito a residenza, articolato su quattro scale (cd A, B, C e D) poste parte lungo la viabilità pubblica di Corso Santo Ignazio e parte in fregio all'area condominiale scoperta a verde privato e parcheggi, sono posti i beni pignorati costituiti da - unità residenziale posta al piano 2° (3° ft) della cd scala A, accessibile dal vano scale al civ. 10/A e dall'impianto ascensore all'interno di questa, individuata con il n° 25 quadro E nella planimetria generale dello stabile, così come risulta dalla scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio Conti in data 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 RG 2069, RP 4318, composta da: ingresso e disimpegno, ampio soggiorno con affaccio su terrazzo coperto e sull' area verde condominiale, cucina e tinello con affaccio su terrazzino parzialmente coperto verso corte, camera da letto con affaccio sul medesimo terrazzino e dotata di bagno esclusivo, altra camera da letto con affaccio sull' area verde condominiale, bagno principale e due armadi/ripostiglio; accessorio cantina posto al piano seminterrato e individuato con il n° 5 quadro B nella planimetria suddetta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 769, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1027, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.493,60

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si

è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni similari e ubicati in generale nelle zone B ai limiti del CS, ovvero

- in via Adua, appartamento piano 4 con ascensore, 3 vani, cucina, 2 bagni, autorimessa, riscaldamento contabilizzato mq 161, buono stato, € 161.000,00

- in corso S. Ignazio 81, appartamento piano 3 con ascensore, 3 vani, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento contabilizzato mq 93, buono stato, € 79.000,00

- in P.zza A. Moro 22, appartamento piano 3 con ascensore, 4 vani, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento autonomo, mq 109, buono stato, € 87.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero con basso fattore di degrado). Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni



(ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi si è sviluppato in aumento del 10% ma con una diminuzione sensibile nei volumi di vendita.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva - contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno nel 10% rispetto agli asking price considerati.

Viceversa, l'ottima tipologia distributiva - con presenza di due bagni entrambi aerati ed illuminati naturalmente (caratteristica non comune), nonché l'ampio terrazzo coperto verso l'area verde contribuiscono ad aumentarne l'appetibilità commerciale - se non il valore - rispetto ad altri beni analoghi posti sul mercato.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 680,00/mq, valore in linea peraltro con il prezzo massimo tabellare riscontrato per "appartamenti vecchi oltre 30 anni" e incrementato per la buona qualità dell'immobile, pari a € 600,00/mq (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T

In Comune di Santhià, popoloso Comune posto lungo la viabilità SP 11/SP 228 Vercelli - Ivrea e dotato di svincolo autostradale lungo la A/4 TO/MI, dotato di tutti i servizi primari (tra cui attività scolastiche primarie e secondarie, sanitarie con presidio ospedaliero, etc.) e servito dai trasporti su ruota gestiti dalla Provincia di Vercelli e da FF.SS, posto a circa 20 km dal Comune capoluogo (di Provincia) Vercelli, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici sia gratuiti sia a pagamento nonché di aree verdi pubbliche, e nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e seminterrato denominato "Condominio APOLLO", adibito a residenza, articolato su quattro scale (cd A, B, C e D) poste parte lungo la viabilità pubblica di Corso Santo Ignazio e parte in fregio all'area condominiale scoperta a verde privato e parcheggi, sono posti i beni pignorati costituiti da - autorimessa posta in corte e nell'area di manovra condominiale, individuata con il n° 9 quadro A nella planimetria planimetria generale dello stabile, così come risulta dalla scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio Conti in data 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 RG 2069, RP 4318.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 769, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1026, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.780,00

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si

è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni similari e ubicati in generale nelle zone B ai limiti del CS, ovvero

- in via Adua, appartamento piano 4 con ascensore, 3 vani, cucina, 2 bagni, autorimessa, riscaldamento contabilizzato mq 161, buono stato, € 161.000,00

- in corso S. Ignazio 81, appartamento piano 3 con ascensore, 3 vani, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento contabilizzato mq 93, buono stato, € 79.000,00

- in P.zza A. Moro 22, appartamento piano 3 con ascensore, 4 vani, cucina, 1 bagno, autorimessa, riscaldamento autonomo, mq 109, buono stato, € 87.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo, ovvero con basso fattore di degrado). Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni



(ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi si è sviluppato in aumento del 10% ma con una diminuzione sensibile nei volumi di vendita.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva - contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno nel 10% rispetto agli asking price considerati.

Viceversa, l'ottima tipologia distributiva - con presenza di due bagni entrambi aerati ed illuminati naturalmente (caratteristica non comune), nonché l'ampio terrazzo coperto verso l'area verde contribuiscono ad aumentarne l'appetibilità commerciale - se non il valore - rispetto ad altri beni analoghi posti sul mercato.

Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 680,00/mq, valore in linea peraltro con il prezzo massimo tabellare riscontrato per "appartamenti vecchi oltre 30 anni" e incrementato per la buona qualità dell'immobile, pari a € 600,00/mq (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli).

Analogamente, per l'autorimessa in corte - atteso come, pur unità autonomamente utilizzabile, segue l'interesse commerciale dell'unità principale di cui di fatto è pertinenza - si è optato per dedurre dal valore suddetto il 50%, pervenendo così al valore unitario di € 340,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1	136,02 mq	680,00 €/mq	€ 92.493,60	100,00%	€ 92.493,60
Bene N° 2 - Garage Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T	17,00 mq	340,00 €/mq	€ 5.780,00	100,00%	€ 5.780,00
				Valore di stima:	€ 98.273,60

Valore di stima: € 98.273,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1720,00	€
Spese condominiali insolute	11632,02	€
Oneri di regolarizzazione catastale	990,24	€

Valore finale di stima: € 83.931,34



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Crescentino, li 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie catastali in atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile debitore esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf
- ✓ N° 1 Altri allegati - situazione versamenti spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato grafico esplicativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - titoli edilizi-NTA

