

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	14
Premessa.....	14
Lotto 1.....	15
Descrizione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	16
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	17
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	17
Titolarità .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	17
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	18
Confini .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	18
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	18
Consistenza .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	19
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	20
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	20
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	21
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	22
Precisazioni.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	22



<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	23
Patti .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	23
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	23
Stato conservativo .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	24
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	24
Parti Comuni.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	24
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	24
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	25
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	25
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	25
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	26
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	28
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	29
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	29



<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	30
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	31
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T .....	32
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	33
Lotto 2.....	34
Descrizione .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	35
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	35
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	36
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	37
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	37
Titolarità .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	38
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	38
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	39
Confini .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	39
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	39
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	39
Consistenza .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	40



<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	40
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	42
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	42
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	43
Dati Catastali .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	44
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	45
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	46
Precisazioni.....	47
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	48
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	48
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	49
Patti .....	50
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
Stato conservativo .....	50
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	50
Parti Comuni.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51



<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
Servitù, censo, livello, usi civici .....	51
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	51
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	52
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	52
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	52
Stato di occupazione .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	53
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	53
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	53
Provenienze Ventennali .....	53
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	54
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	56
Formalità pregiudizievoli .....	57
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	58
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	59
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	59
Normativa urbanistica .....	60
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	60
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	60
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	60



Regolarità edilizia .....	61
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	61
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	62
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	63
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	64
<b>Bene N° 9</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	64
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	65
Lotto 3.....	66
Descrizione .....	67
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	67
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	67
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	68
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	68
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	68
Titolarità .....	69
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	69
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	69
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	69
Confini .....	70
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	70
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	70
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	70
Consistenza.....	70
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	70
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	71
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	71



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	71
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	72
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	72
Dati Catastali .....	73
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	73
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	74
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	75
Precisazioni.....	76
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	76
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	76
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	77
Patti .....	78
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
Stato conservativo .....	78
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
Parti Comuni.....	78
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	78
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79
Servitù, censo, livello, usi civici.....	79
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	79



Stato di occupazione .....	80
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	80
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	80
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	80
Provenienze Ventennali .....	80
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	80
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	81
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	82
Formalità pregiudizievoli .....	83
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	83
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	84
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	84
Normativa urbanistica .....	85
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	85
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	85
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	85
Regolarità edilizia .....	86
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	86
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	86
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	88
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	88
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	89
Lotto 4.....	90
Descrizione .....	91
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	91
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	91
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	92
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	92



<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	92
Titolarità .....	93
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	93
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	93
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	93
Confini .....	94
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	94
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	94
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	94
Consistenza .....	94
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	94
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	95
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	95
Cronistoria Dati Catastali .....	96
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	96
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	96
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	97
Dati Catastali .....	97
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	97
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	98
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	99
Precisazioni .....	99
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	99
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	100
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	101
Patti .....	101
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	101
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
Stato conservativo .....	102
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102



<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
Parti Comuni.....	102
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
Servitù, censo, livello, usi civici .....	102
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	102
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	103
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	103
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	103
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	103
Stato di occupazione .....	104
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	104
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	104
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	104
Provenienze Ventennali.....	104
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	104
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	105
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	106
Formalità pregiudizievoli.....	107
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	107
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	108
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	109
Normativa urbanistica.....	109
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	110
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	110
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	110
Regolarità edilizia.....	110
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	110
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....	111



<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>111</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	112
<b>Bene N° 5 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>112</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>112</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>113</b>
Stima / Formazione lotti .....	114
<b>Lotto 1.....</b>	<b>115</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>118</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>122</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>125</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	128
Riepilogo bando d'asta.....	130
<b>Lotto 1.....</b>	<b>130</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>131</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>132</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>133</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2022 del R.G.E. ....	135
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.094,00 .....</b>	<b>135</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.100,00 .....</b>	<b>136</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.050,00 .....</b>	<b>138</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 18.300,00 .....</b>	<b>140</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	142
<b>Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T.....</b>	<b>142</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>143</b>
<b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>144</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>144</b>
<b>Bene N° 5 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>145</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>146</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>147</b>
<b>Bene N° 8 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>148</b>
<b>Bene N° 9 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>149</b>
<b>Bene N° 10 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>149</b>
<b>Bene N° 11 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....</b>	<b>150</b>



**Bene N° 12** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T .....151



## INCARICO

---

All'udienza del 09/07/2022, 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 20/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

UFFICIO FG.40 MAPPALE 26 SUB.36: Trattasi di piccolo ufficio, posto al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, collegato da scala interna (vano scala A condominiale), facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruita con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.81, disciplinata da regolamento condominiale, di proprietà per 1/3 ciascuno dei Sigg.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Santhià è un comune italiano della provincia di Vercelli in Piemonte. Si estende su 53,13 km<sup>2</sup> e conta 8.063 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono chiamati Santhiatesi.

Sette le frazioni :Bosafarinera, Cascina Cason Vecchio, Cascina Pragilaro Cascina Piccola, Cascina Romperone, La Mandria, La Mandriotta, Vettignè.

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 (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) e ha 2.542 gradi giorno.

Vi si accede alla palazzina percorrendo il Corso Sant'Ignazio da Santhià direzione centro città e al n.81/83, sul lato destro, vi è l'accesso pedonale e carraio della palazzina e autorimesse.

La palazzina condominiale ospitante l'ufficio pignorato, ha accesso dalla scala A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.61: Trattasi di box auto di grandi dimensioni, identificato con il n.15 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone a due ante in lamiera preverniciata.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Il Sig. \_\_\_\_\_ non risulta coniugato, anche se dallo stato di famiglia si evince che il \_\_\_\_\_ risiede insieme ad altra persona.

La \_\_\_\_\_ risulta coniugata in separazione dei beni.

La \_\_\_\_\_ risulta vedova.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La \_\_\_\_\_ risulta attualmente vedova.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per l'ufficio: a nord in ragione del cortile condominiale, a est in ragione di altra unità immobiliare, a sud in ragione del vano scala A condominiale, a ovest in ragione del cortile condominiale.

per la cantina: a nord in ragione del vano scala condominiale, a est in ragione del corridoio, a sud in ragione di altra cantina di terzi identificata nell'elencazione condominiale con il n.49, a ovest in ragione del cortile condominiale.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box di proprietà altrui identificato con il n.16 del regolamento condominiale e cortile condominiale, a est in ragione in ragione del box di proprietà altrui identificato con il n.14 del regolamento condominiale, a sud in ragione del mappale 1064, a ovest in ragione del mappale 1061.



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	40,50 mq	47,50 mq	1,00	47,50 mq	2,80 m	T
Balcone scoperto	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	T
Cantina	12,00 mq	13,50 mq	0,20	2,70 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				52,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,68 mq		

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° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	55,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150;

Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente urbano di mq.7.150;

#### **CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 36 del mappale 404 del Foglio 40 stesso comune, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, Via Beato Ignazio da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 716,58;

Successivamente, con Variazione modifica identificativo del 13.11.2007, pratica n. VC0184532 in atti dal 13.11.2007 n.23428.1/2007 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.36 del Fg.40 di Santhià con categoria A/10, classe 1 consistenza 2,5 vani, rendita €. 716,58 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 404 sub.36 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022075 in atti dal 04.02.2011 e del 13.08.2020 pratica n. VC0017248 in atti dal 13.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.36 del Fg.40 di Santhià con categoria A/10, classe 1 consistenza 2,5 vani, sup. catastale 48 mq, rendita €. 716,58 Corso Santo Ignazio da Santhià n.81, piano S1-T;

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150;

Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

#### **CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 18 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 55 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 142,03;

Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal

03.03.2010 n.4137.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.61 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 55 mq, rendita €. 142,03 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.18 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022436 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017388 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.61 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 55 mq, sup. catastale 58 mq, rendita €.



142,03 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	36		A10	1	2,5	48 mq	716,58 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.40 particella 26:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.36:

L'ufficio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;



Si precisa che la particella 26 sub.36 deriva dalla particella ex 404 sub.36 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 13.11.2007;

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	61		C6	4	55	58 mq	142,03 €	T	

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	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

Si precisa che la particella 26 sub.61 deriva dalla particella ex 405 sub.18 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'ufficio 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 urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.3.000,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle



pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.600,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**



Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

L'ufficio si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, ma comunque bisognoso di manutenzione ordinaria a causa degli anni di disuso. Gli impianti risultano funzionanti.

L'ufficio è così composto:

al piano terreno: ingresso, archivio, salone con vetrina, disimpegno, bagno, n.2 balconi con possibilità di accesso dal cortile condominiale;

al piano interrato: un vano cantina.

La palazzina, da sempre adibita ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, 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 residenziale.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

In considerazione del fatto che si tratta di unità immobiliare destinata ad ufficio in palazzina a regime condominiale, le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.



**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: facciate nord-ovest libere verso cortile condominiale, lato sud-est in aderenza a vano scala condominiale e altre unità immobiliare;

Altezza interna utile: altezza cm.280;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante perimetrale risulta in c.a. con tamponature in muratura con paramenti in laterizio per uno spessore cm. 40 circa, i divisori interni risultano tutti a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto in legno a più falde inclinate;

Manto di copertura: manto di copertura in lastre preverniciate;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestre a due ante in legno con vetrosingolo, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, portoncino d'ingresso blindato, vetrina in alluminio e tapparelle esterne in PVC.

Dotate di inferiate e serrande in ferro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'ufficio risulta con impianto di riscaldamento centralizzato a metano con impianto tradizionale a radiatori in ghisa/acciaio con valvole. La produzione di ACS tramite boiler sito all'interno del bagno. L'impianto elettrico è conforme alle Leggi è in parte sottotraccia ed in parte con tubazioni esterne. L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione;

cortile: Il condominio risulta con cortile condominiale;

Soffitta, cantina o simili: l'ufficio risulta con annesso vano cantina al piano interrato;

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: nord-est;

Altezza interna utile: altezza cm.220;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;

Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;

Pavimentazione interna: in gres;

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso a due ante in lamiera preverniciata;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---



L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato utilizzato dagli esecutati come locale di deposito con presenza di beni mobili come mobilio, vestiario, scatoloni e componenti accessori ammassati o accatastati sulla pavimentazione.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 05/05/2009	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8776	2870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/01/1975	37	37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SANTHIA'	30/12/1974	1468	159		
Dal 05/05/2009 al 25/07/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI FERRARI FRANCESCO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	15/11/2010	8958	6290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		SANTHIA'	05/05/2010	149	9990
--	--	----------	------------	-----	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La dichiarazione di successione legittima in morte di ] non risulta seguita da alcuna accettazione dell'eredità.

Inoltre si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1989 al 25/07/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	20/02/1989	9369	2506
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	17/03/1989	2300	1823
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANTHIA'	10/03/1989	98	

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.

Nell'atto di compravendita del 16.09.1991 l'immobile acquistato era individuato come particella 405 sub.18;



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: ]

l

;

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126



Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---



L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

#### Art. 27 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita - BR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano. Destinazioni d'uso. 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 ed attività ricettive. L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.). Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, punto 2 delle N.T.A. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona. Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 3. Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva 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 Sottotetti. E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art. 50. Parcheggi privati ed edifici accessori. E' 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. La realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA. 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.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA



**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;
- SCIA del 24.05.2013 prot. 8313 per rifacimento tetto su porzione del condominio per sostituzione lastre in amianto (fine lavori 24.7.2014);

***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.

Con riferimento alla DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 e conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972 e alla DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 con conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 09.12.1974 e loro tavole grafiche allegate, si riscontra la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati. Si dovrà quindi procedere con la presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria presso il SUE di Santhià.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico



depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

### ***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 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 635,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.270,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 11.400,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261).

La quota delle spese straordinarie a carico dell'immobile pignorato sarà calcolato in base alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale.

Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.



**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 155,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 310,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261).

Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.104: Trattasi di box auto, identificato con il n.59 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.105: Trattasi di box auto, identificato con il n.60 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 9 - GARAGE UBIcato A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---



BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.103: Trattasi di box auto, identificato con il n.58 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.102: Trattasi di box auto, identificato con il n.57 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià.

Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Si precisa che il creditore precedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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)



## **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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)

## **CONFINI**

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.60 del regolamento condominiale, a est in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.58 del regolamento condominiale, a ovest in ragione del mappale 189.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord ed a est in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.59 del regolamento condominiale, a ovest in ragione del mappale 189.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.59 del regolamento condominiale, a est in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.57 del regolamento condominiale, a ovest in ragione del mappale 189.

### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.58 del regolamento condominiale, a est in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.56 del regolamento condominiale,



a ovest in ragione del mappale 189.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box auto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

### BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
box auto	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box auto	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150;

Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 62 del mappale



405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4180.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.104 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.62 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022480 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017433 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.104 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 13 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

##### **CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150;

Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

##### **CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 63 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto

meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4181.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.105 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.63 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022481 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017434 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.105 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 15 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

##### **CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150;

Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

##### **CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 61 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4179.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.103 del Fg.40 di Santhià



con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.61 per allineamento mappe;  
 Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022479 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017432 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.103 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:**

Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150;

Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:**

L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 60 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99;

Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4179.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.102 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.60 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022478 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017431 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.104 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	104		C6	4	12	13 mq	30,99 €	T	

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



40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq			
----	----	--	--	--	----------------	--	----------------	--	--	--

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.40 particella 26:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.104:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub. 104 deriva dalla particella ex 405 sub.62 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	105		C6	4	12	15 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.40 particella 26:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.105:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub. 105 deriva dalla particella ex 405 sub.63 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

### BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	103		C6	4	12	14 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso: al Catasto terreni: Fg.40 particella 26:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.103:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub.103 deriva dalla particella ex 405 sub.61 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

#### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	102		C6	4	12	14 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.40 particella 26:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.102:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub.102 deriva dalla particella ex 405 sub.60 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €300,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;  
Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

## PATTI

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

## PARTI COMUNI

---



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---



Fondazioni: in c.a.  
Esposizione: est;  
Altezza interna utile: altezza cm.220;  
Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;  
Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;  
Pavimentazione interna: in gres;  
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;  
Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.  
Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.  
Esposizione: est;  
Altezza interna utile: altezza cm.220;  
Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;  
Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;  
Pavimentazione interna: in gres;  
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;  
Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.  
Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.  
Esposizione: est;  
Altezza interna utile: altezza cm.220;  
Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;  
Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;  
Pavimentazione interna: in gres;  
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;  
Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.  
Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.  
Esposizione: est;  
Altezza interna utile: altezza cm.220;  
Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;  
Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;  
Pavimentazione interna: in gres;  
Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;  
Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.  
Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra

I  
I

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra

I  
I

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra M

I

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 05/05/2009	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8776	2870



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/01/1975	37	37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	30/12/1974	1468	159
Dal 05/05/2009 al 25/07/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI FERRARI FRANCESCO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	15/11/2010	8958	6290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	05/05/2010	149	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La dichiarazione di successione legittima in morte di  non risulta seguita da alcuna accettazione dell'eredità.

Inoltre si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 05/05/2009	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8776	2870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		VERCELLI	02/01/1975	37	37
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANTHIA'	30/12/1974	1468	159
Dal 05/05/2009 al 25/07/2022	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI FERRARI FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/05/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	15/11/2010	8958	6290
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			SANTHIA'	05/05/2010	149

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La dichiarazione di successione legittima in morte di I non risulta seguita da alcuna accettazione dell'eredità.

Inoltre si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 25/07/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8775	2869
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	02/01/1975	36	36
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	30/12/1974	1467	159

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.

Si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 25/07/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8775	2869
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	02/01/1975	36	36
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANTHIA'	30/12/1974	1467	159

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.

Si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953  
Note: LA DETTA ISCRIZIONE RISULTA ISCRITTA TRA L'ALTRO CONTRO

1

1

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011  
Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: LA DETTA ISCRIZIONE RISULTA ISCRITTA TRA L'ALTRO CONTRO IL SIG. I

N° .....  
S

1

1

1

1

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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



**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008



Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**



L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITÀ del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITÀ rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;
- CONCESSIONE IN SANATORIA legge 28.2.85 n.47 per ampliamento di basso fabbricato a destinazione autorimessa n.214/93 del 03.09.1993;

### **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 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;



- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;
- CONCESSIONE IN SANATORIA legge 28.2.85 n.47 per ampliamento di basso fabbricato a destinazione autorimessa n.214/93 del 03.09.1993;

#### ***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 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;
- CONCESSIONE IN SANATORIA legge 28.2.85 n.47 per ampliamento di basso fabbricato a destinazione autorimessa n.214/93 del 03.09.1993;

#### ***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 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;
- CONCESSIONE IN SANATORIA legge 28.2.85 n.47 per ampliamento di basso fabbricato a destinazione autorimessa n.214/93 del 03.09.1993;

#### **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 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

#### **Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261).

Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261).

Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e, quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261).

Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261).

Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.99: Trattasi di box auto, identificato con il n.54 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

box auto FG.40 MAPPALE 26 SUB.101: Trattasi di box auto, identificato con il n.56 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.100: Trattasi di box auto, identificato con il n.55 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento



condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

##### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

##### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Il Sig.ra Milano stella risulta attualmente vedova e non risiede  
insieme ad altra persona.

Il Sig.ra Milano stella risulta coniugata in separazione dei beni.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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)

La Sig.ra Milano stella risulta attualmente vedova.

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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)

La Sig.ra Milano stella risulta attualmente vedova.



## CONFINI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono:

a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.55 del regolamento condominiale, a est in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.53 del regolamento condominiale, a ovest in ragione del mappale 189.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono: a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.57 del regolamento condominiale, a est in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.55 del regolamento condominiale, a ovest in ragione del mappale 189.

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono: a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;

per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.56 del regolamento condominiale, a est in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.54 del regolamento condominiale, a ovest in ragione del mappale 189.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box auto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:** Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150; Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:** L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 57 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4175.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.99 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.57 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022475 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017428 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.99 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 13 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

#### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:** Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150; Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:** L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 59 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4177.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.101 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.59 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022477 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017430 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.101 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 13 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

#### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:** Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150; Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:** L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 58 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99;



Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4176.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.100 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.58 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022476 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017429 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.100 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 14 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	99		C6	4	12	13 mq	30,99 €	T	

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	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso: al Catasto terreni:

Fg.40 particella 26: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.99:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia



delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub.99 deriva dalla particella ex 405 sub.57 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	101		C6	4	12	13 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso: al Catasto terreni:

Fg.40 particella 26: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.101:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;



Si precisa che la particella 26 sub.101 deriva dalla particella ex 405 sub.59 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	100		C6	4	12	14 mq	30,99 €	T	

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	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso: al Catasto terreni:

Fg.40 particella 26: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.100:

Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub.100 deriva dalla particella ex 405 sub.58 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili; Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili; Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili; Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e



ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

## PATTI

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.



**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: est;

Altezza interna utile: altezza cm.220;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;

Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;

Pavimentazione interna: in gres;

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: est;

Altezza interna utile: altezza cm.220;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;

Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;

Pavimentazione interna: in gres;

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---



Fondazioni: in c.a.  
 Esposizione: est;  
 Altezza interna utile: altezza cm.220;  
 Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;  
 Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;  
 Pavimentazione interna: in gres;  
 Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;  
 Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.  
 Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 05/05/2009	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8776	2870



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/01/1975	37	37
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	30/12/1974	1468	159
Dal 05/05/2009 al 25/07/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI FERRARI FRANCESCO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	15/11/2010	8958	6290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	05/05/2010	149	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La dichiarazione di successione legittima :

Inoltre si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 25/07/2022	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8775	2869
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		VERCELLI	02/01/1975	36	36
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	30/12/1974	1467	159

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.

Si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1974 al 25/07/2022	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	11/12/1974	8775	2869
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/01/1975	36	36
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	30/12/1974	1467	159

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.



Si precisa che nell'atto di vendita del 11.12.1974 l'immobile acquistato non risultava ancora individuato catastalmente con Foglio, numero e subalterno in quanto non ancora accatastati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Regante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: LA DETTA ISCRIZIONE RISULTA ISCRITTA TRA L'ALTRO CONTRO I

I

15.11.2010 AI NN. 8958/6290;

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022



Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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

## BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**



L'immobile pignorato si trova in zona B.R.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

### **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.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra l'ultimo progetto allegata alla LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni; Occorre quindi presentare pratica edilizia in Sanatoria presso il SUE di Santhià.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente



LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;

•DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

#### ***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.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra l'ultimo progetto allegata alla LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni; Occorre quindi presentare pratica edilizia in Sanatoria presso il SUE di Santhià.

#### **BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

#### ***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.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra l'ultimo progetto allegata alla LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni; Occorre quindi presentare pratica edilizia in Sanatoria presso il SUE di Santhià.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261). Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261). Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261). Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.44: Trattasi di box auto, identificato con il n.63 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.45: Trattasi di box auto, identificato con il n.61 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.46: Trattasi di box auto, identificato con il n.62 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento



condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

##### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.

##### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'esecutato.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Il Sig. I non risulta coniugato, anche se dallo stato di famiglia si evince che il risiede insieme ad altra persona.

La Sig.ra

La Sig.ra

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Il Sig. I non risulta coniugato, anche se dallo stato di famiglia si evince che il Sig. I risiede insieme ad altra persona.

La Sig.ra I risulta coniugata in separazione dei beni.

La Sig.ra I sulta vedova.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La § \_ stella risulta attualmente vedova.

## CONFINI

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono: a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;  
per il box: a nord in ragione di altra unità immobiliare e in parte su cortile condominiale, a est e ovest in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.61 del regolamento condominiale;

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono: a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;  
per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.63 del regolamento condominiale, a est e ovest in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.62 del regolamento condominiale;

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 26 del Fg.40 di Santhià sono: a nord in ragione della via pubblica Corso Sant'Ignazio, a est in ragione dei mappali 1060-284-1057-1023, a ovest in ragione dei mappali 189-25-1058-365-1059-1061, a sud in ragione dei mappali 1064-1063;  
per il box: a nord in ragione del box identificato con il n.61 del regolamento condominiale, a est e ovest in ragione in ragione del cortile condominiale, a sud in ragione del box identificato con il n.1 del regolamento condominiale;

## CONSISTENZA

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
BOX AUTO	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHÌÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:** Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150; Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:** L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 1 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4120.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.44 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.1 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022418 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017371 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.44 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:** Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150; Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:** L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 2 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4121.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.45 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.2 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022419 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017372 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.45 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 13 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;



**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:** Da impianto meccanografico del 01.01.1977 la particella 26 del foglio 40 di Santhià risulta terreno agricolo, qualità seminativo irriguo, classe 3 di superficie mq. 7.150; Successivamente con variazione del 16.05.1979 in atti dal 05.06.1979 (n.1179) è stato costituito l'Ente Urbano di mq.7.150;

**CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:** L'unità oggetto di pignoramento deriva da unità precedentemente identificate con il subalterno 3 del mappale 405 del Foglio 40 stesso comune, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq., Corso Beato Ignazio da Santhià, così come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente, con variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 è stata attribuita la rendita di €. 30,99; Successivamente, con Variazione bonifica identificativo catastale del 03.03.2010, pratica n. VC0027572 in atti dal 03.03.2010 n.4122.1/2010, è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.46 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, rendita €. 30,99 con annotazione: costituita dalla soppressione della particella Fg.40 part.la 405 sub.3 per allineamento mappe;

Successivamente con variazioni toponomastiche del 04.02.2011, pratica n. VC0022420 in atti dal 04.02.2011 e del 18.08.2020 pratica n. VC0017373 in atti dal 18.08.2020 è stata costituita l'unità immobiliare particella 26 sub.46 del Fg.40 di Santhià con categoria C/6, classe 4 consistenza 12 mq, sup. catastale 13 mq, rendita €. 30,99 Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, piano T;

**DATI CATASTALI****BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	44		C6	4	12	12 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.40 particella 26: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;

al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.44: Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub.44 deriva dalla particella ex 405 sub.1 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	45		C6	4	12	13 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti l'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata in data 05.09.2022, la presa visione dello stato dei luoghi effettuato in data 13.09.2022, è emerso:

al Catasto terreni: Fg.40 particella 26: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare;



al Catasto Fabbricati: Fg.40 particella 26 sub.45: Il box auto risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 17.01.1975 e lo stato dei luoghi, così come rappresentato nella tavola grafica predisposto dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.6);

Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica catastale Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

Si precisa che la particella 26 sub.45 deriva dalla particella ex 405 sub.2 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	26	46		C6	4	12	13 mq	30,99 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
40	26				ENTE URBANO		00 71 50 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

Si precisa che la particella 26 sub.46 deriva dalla particella ex 405 sub.3 a seguito di variazione identificativo per allineamento mappe del 03.03.2010;

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**



Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili; Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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.);

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.300,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00.

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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili; Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto 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 05.09.2022, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili; Inoltre, in data 25.07.2022, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **PATTI**

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli oltre che eventualmente rilevabili nel regolamento condominiale. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**



Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: ovest;

Altezza interna utile: altezza cm.220;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;

Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: ovest;

Altezza interna utile: altezza cm.220;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;

Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: ovest;

Altezza interna utile: altezza cm.220;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: in c.a. e laterizio;

Solai: in laterocemento con guaina impermeabilizzante di copertura;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: portone d'ingresso basculante in lamiera preverniciata;

Impianto elettrico: L'impianto elettrico esterno non certificato.

Dotazioni condominiali: Tutto quanto specificato nel regolamento condominiale;



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1978 al 05/05/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	13/06/1978	15787	4764
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	12/07/1978	4572	3687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/05/2009 al 25/07/2022	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI FERRARI FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		05/05/2009		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	VERCELLI	15/11/2010	8958	6290
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	SANTHIA'	05/05/2010	149	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La dichiarazione di successione legittima in morte di  $\Gamma$  non risulta seguita da alcuna accettazione dell'eredità.

Inoltre si precisa che nell'atto di vendita del 13/06/1978 l'immobile acquistato era individuato come particella 405 sub.1;

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>13/06/1978</b> al <b>05/05/2009</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BENIGNO CONTI DI SANTHIA'	13/06/1978	15787	4764
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VERCELLI	12/07/1978	4572	3687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/05/2009</b> al <b>25/07/2022</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE LEGITTIMA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI FERRARI FRANCESCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/05/2009		
		<b>Trascrizione</b>			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
VERCELLI	15/11/2010	8958	6290
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SANTHIA'	05/05/2010	149	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

La dichiarazione di successione legittima in morte di l on risulta seguita da alcuna accettazione dell'eredità.

Inoltre si precisa che nell'atto di vendita del 13/06/1978 l'immobile acquistato era individuato come particella 405 sub.2;

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1991 al 25/07/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'	16/09/1991	21714	4805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	02/10/1991	7050	5188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	23/09/1991	365	1

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.

Nell'atto di compravendita del 16.09.1991 l'immobile acquistato era individuato come particella 405 sub.3; Si precisa ulteriormente che l'unità immobiliare acquistata nel predetto atto fa parte del complesso edilizio denominato "BACCO", ubicato in Santhià, Corso Beato Ignazio, il cui regolamento di condominio trovasi allegato sotto la lettera "B" ad atto rogito Notaio Benigno Conti di Santhià del 11.12.1974 rep.8751/2845;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: l

NATO A BIANELLO VAL TIRONE (CO) IL 02/06/1933 E RESIDENTE IN VIALE G. D'ADDA 25 01030000 M. GIULIO

S

I

);

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1



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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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

## **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: ]

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1



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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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

## **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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



**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

***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.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra l'ultimo progetto allegata alla LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni e



ampliamento;

Occorre quindi presentare pratica edilizia in Sanatoria presso il SUE di Santhià.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

#### **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.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra l'ultimo progetto allegata alla LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni e ampliamento;

Occorre quindi presentare pratica edilizia in Sanatoria presso il SUE di Santhià.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià, effettuati in data 13.09.2022, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

- DOMANDA DI CONCESSIONE DI LICENZA DI NUOVE COSTRUZIONI N. 77/72 del 24.08.1972, PROT.GEN. N. 3655 per costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione denominato Condominio Bacco con conseguente LICENZA DI COSTRUZIONE del 04.09.1972;
- DOMANDA DI ABITABILITA' del 06.11.1974 prot. 6405 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conseguente



CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Sindaco di Santhià del 09.12.1974 visti il collaudo statico depositato al Genio civile in data 08/10/1974 al n.133/73, inizio lavori in data 18.11.1972 e ultimazione lavori in data 25.10.1974;

#### *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 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261). Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

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



### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261). Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 66,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 132,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato è facente parte di edificio a regime condominiale denominato "Condominio BACCO" e quindi vi sono dotazioni condominiali e vincoli od oneri condominiali. Tale condominio è amministrato dal Sig. Osvaldo Russo, con studio in Via Svizzera n.16 in Santhià. (tel. 347.7761261). Fare riferimento alla tabella millesimale di proprietà allegata al regolamento condominiale. Si segnala che ad oggi la proprietà è in regola con i pagamenti delle rate condominiali e pertanto non risultano arretrati.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni comuni e pertinenziali, degli accessori, servitù e ubicazione, si predispongono n.4 lotti di vendita i cui dati catastali sono:

### LOTTO UNO:

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.36, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup.cat. 48 mq., rendita €. 716,58, piano S1-T; Proprietà \_\_\_\_\_

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.61, cat. C/6, classe 4, consistenza 55 mq, sup.cat. 58 mq., rendita €. 142,03, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_  
proprietaria per 1/1;

### LOTTO DUE:

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.102, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 14 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_  
proprietaria per 1/1;

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.103, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 14 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_  
proprietaria per 1/1;

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.104, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 13 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietaria per 1/3;

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.105, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 15 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietaria per 1/3;

### LOTTO TRE:

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.99, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 13 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.100, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 14 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_  
proprietaria per 1/1;

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.101, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 13 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_  
proprietaria per 1/1;

### LOTTO QUATTRO:

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.44, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 12 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietaria per 1/3;

- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.45, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 13 mq., rendita €. 30,99, piano T; Proprietà \_\_\_\_\_



- Comune di SANTHIA', C.F. Fg.40, particella 26, sub.46, cat. C/6, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 13 mq., rendita €. 30,99, piano T; l  
proprietaria per 1/1;

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T

UFFICIO FG.40 MAPPALE 26 SUB.36: Trattasi di piccolo ufficio, posto al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, collegato da scala interna (vano scala A condominiale), facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruita con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.81, disciplinata da regolamento condominiale, di proprietà per 1/3 ciascuno dei Sigg.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della provincia di Vercelli in Piemonte. Si estende su 53,13 km<sup>2</sup> e conta 8.063 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono chiamati Santhiatesi. Sette le frazioni :Bosafarinera, Cascina Cason Vecchio, Cascina Pragilardo Cascina Piccola, Cascina Romperone, La Mandria, La Mandriotta, Vettignè. 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 (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) e ha 2.542 gradi giorno. Vi si accede alla palazzina percorrendo il Corso Sant'Ignazio da Santhià direzione centro città e al n.81/83, sul lato destro, vi è l'accesso pedonale e carraio della palazzina e autorimesse. La palazzina condominiale ospitante l'ufficio pignorato, ha accesso dalla scala A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 36, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 42.144,00

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 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web



"www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 8** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.61: Trattasi di box auto di grandi dimensioni, identificato con il n.15 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone a due ante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 61, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 31.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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> - Ufficio Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala	52,68 mq	800,00 €/mq	€ 42.144,00	100,00%	€ 42.144,00



A, piano S1-T					
<b>Bene N° 8</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	58,00 mq	550,00 €/mq	€ 31.900,00	100,00%	€ 31.900,00
				Valore di stima:	€ 74.044,00

Valore di stima: € 74.044,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Attestato di prestazione Energetica	350,00	€

**Valore finale di stima: € 67.094,00**

Lo scopo della perizia è rappresentato nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- "...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- "...dopo un'adeguata attività di marketing..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;



- “...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

**METODO DI STIMA:**

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l’ubicazione dell’immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell’immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un’area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell’immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell’immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.104: Trattasi di box auto, identificato con il n.59 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all’abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all’area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l’accesso del box auto è tramite l’apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 104, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.150,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all’esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un’attenta e puntuale ricerca volta a determinare l’attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell’immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell’unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un’indagine di



mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.105: Trattasi di box auto, identificato con il n.60 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 105, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 8.250,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 9** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.103: Trattasi di box auto, identificato con il n.58 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 103, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 10** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.102: Trattasi di box auto, identificato con il n.57 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 102, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 3</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	15,00 mq	550,00 €/mq	€ 8.250,00	100,00%	€ 8.250,00
<b>Bene N° 9</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	14,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
<b>Bene N° 10</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	14,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
				Valore di stima:	€ 30.800,00

Valore di stima: € 30.800,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1500,00	€
Regolarizzazione catastale	1200,00	€

**Valore finale di stima: € 28.100,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.99: Trattasi di box auto, identificato con il n.54 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 99, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.150,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 11** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
box auto FG.40 MAPPALE 26 SUB.101: Trattasi di box auto, identificato con il n.56 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 101, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.150,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 12** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.100: Trattasi di box auto, identificato con il n.55 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 100, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 2</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
<b>Bene N° 11</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
<b>Bene N° 12</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	14,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

Valore di stima: € 22.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Rischio assunto per mancata garanzia	1100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1950,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	900,00	€

**Valore finale di stima: € 18.050,00**

## LOTTO 4

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.44: Trattasi di box auto, identificato con il n.63 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 44, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 6.600,00

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, 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 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 6** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.45: Trattasi di box auto, identificato con il n.61 nel regolamento



condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 45, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.150,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 7 - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.46:** Trattasi di box auto, identificato con il n.62 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 46, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 7.150,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2021 - semestre 2), dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dal Listino immobiliare n.23/2020 della camera di commercio di Vercelli, 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° 5</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	12,00 mq	550,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
<b>Bene N° 7</b> - Garage Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
				Valore di stima:	€ 20.900,00

Valore di stima: € 20.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1000,00	€



Oneri di regolarizzazione urbanistica	1300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	300,00	€

**Valore finale di stima: € 18.300,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il CTU fa presente che non vi è la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento per i seguenti beni:

SANTHIA' CF F.40 n.26/36 (ex 404/36) cat.a/10 vani 2,5 - F.40 n.26/45 (ex 405/2) cat.c/6 mq 12 - F.40 n.26/44 (ex 405/1) cat.c/6 mq 12 - F.40 n.26/105 (ex 405/63) cat.c/6 mq 12 - F.40 n.26/104 (ex 405/62) cat.c/6 mq 12 - F.40 n.26/99 (ex 405/57) cat.c/6 mq 12;

Tali beni provengono ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da successione legittima in morte di I .....  
 ..... presentata in data 5/5/2010, registrata a Santhià den.149 vol.9990 e trascritta a Vercelli il 15/11/2010 ai nn.8958/6290.

La dichiarazione di successione legittima in morte di I ..... non risulta seguita da alcuna accettazione dell'eredità.

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 24/10/2022

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - TAVOLA GRAFICA DIFFORMITA' RISCONTRATE REDATTO DAL C.T.U;
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE



- ✓ N° 8 Altri allegati - RICEVUTA COPIA INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IMMOBILE
- ✓ N° 10 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 11 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICATI RESIDENZA-STATO DI FAMIGLIA-ESTRATTI DI MATRIMONIO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T

UFFICIO FG.40 MAPPALE 26 SUB.36: Trattasi di piccolo ufficio, posto al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, collegato da scala interna (vano scala A condominiale), facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruita con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.81, disciplinata da regolamento condominiale, di proprietà per 1/3 ciascuno dei Sigg.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della provincia di Vercelli in Piemonte. Si estende su 53,13 km<sup>2</sup> e conta 8.063 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono chiamati Santhiatesi. Sette le frazioni :Bosafarinera, Cascina Cason Vecchio, Cascina Pragilardo Cascina Piccola, Cascina Romperone, La Mandria, La Mandriotta, Vettignè. 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 (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) e ha 2.542 gradi giorno. Vi si accede alla palazzina percorrendo il Corso Sant'Ignazio da Santhià direzione centro città e al n.81/83, sul lato destro, vi è l'accesso pedonale e carraio della palazzina e autorimesse. La palazzina condominiale ospitante l'ufficio pignorato, ha accesso dalla scala A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 36, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià. Art. 27 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita - BR.I Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano. Destinazioni d'uso. 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 ed attività ricettive. L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, punto 2 delle N.T.A. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona. Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 3. Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva 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 Sottotetti. E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle



condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art. 50. Parcheggi privati ed edifici accessori. E' 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. La realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA. 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.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.61: Trattasi di box auto di grandi dimensioni, identificato con il n.15 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone a due ante in lamiera preverniciata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 61, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**Prezzo base d'asta: € 67.094,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.104: Trattasi di box auto, identificato con il n.59 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 104, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.105: Trattasi di box auto, identificato con il n.60 nel regolamento



condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 105, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26,

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.103: Trattasi di box auto, identificato con il n.58 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 103, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26,  
Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.102: Trattasi di box auto, identificato con il n.57 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 102, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26,  
Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**Prezzo base d'asta: € 28.100,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.99: Trattasi di box auto, identificato con il n.54 nel regolamento



condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 99, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26,

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
box auto FG.40 MAPPALE 26 SUB.101: Trattasi di box auto, identificato con il n.56 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 101, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26,  
Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.100: Trattasi di box auto, identificato con il n.55 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 100, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26,  
Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**Prezzo base d'asta: € 18.050,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.44: Trattasi di box auto, identificato con il n.63 nel regolamento



condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 44, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.45: Trattasi di box auto, identificato con il n.61 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 45, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T  
BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.46: Trattasi di box auto, identificato con il n.62 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 46, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato si trova in zona BR.I, zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita regolata dall'art.27 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nel comune di Santhià.

**Prezzo base d'asta: € 18.300,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.094,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/a, scala A, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 36, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	52,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'ufficio si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, ma comunque bisognoso di manutenzione ordinaria a causa degli anni di disuso. Gli impianti risultano funzionanti. L'ufficio è così composto: al piano terreno: ingresso, archivio, salone con vetrina, disimpegno, bagno, n.2 balconi con possibilità di accesso dal cortile condominiale; al piano interrato: un vano cantina. La palazzina, da sempre adibita ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, 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 residenziale.		
<b>Descrizione:</b>	UFFICIO FG.40 MAPPALE 26 SUB.36: Trattasi di piccolo ufficio, posto al piano terreno con annessa cantina al piano interrato, collegato da scala interna (vano scala A condominiale), facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruita con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.81, disciplinata da regolamento condominiale, di proprietà per 1/3 ciascuno dei Sigg.**** Omissis ****, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Santhià è un comune italiano della provincia di Vercelli in Piemonte. Si estende su 53,13 km <sup>2</sup> e conta 8.063 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione ( 01.01.2022-Istat) e i suoi abitanti vengono chiamati Santhiatesi. Sette le frazioni :Bosafarina, Cascina Cason Vecchio, Cascina Pragilardo Cascina Piccola, Cascina Romperone, La Mandria, La Mandriotta, Vettignè. 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 (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco) e ha 2.542 gradi giorno. Vi si accede alla palazzina percorrendo il Corso Sant'Ignazio da Santhià direzione centro città e al n.81/83, sul lato destro, vi è l'accesso pedonale e carroio della palazzina e autorimesse. La palazzina condominiale ospitante l'ufficio pignorato, ha accesso dalla scala A.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 8 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 61,	<b>Superficie</b>	58,00 mq



	Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO		
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.61: Trattasi di box auto di grandi dimensioni, identificato con il n.15 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone a due ante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.100,00

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 104, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.104: Trattasi di box auto, identificato con il n.59 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra N		

Bene N° 4 - Garage	
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 105, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.105: Trattasi di box auto, identificato con il n.60 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla:		

<b>Bene N° 9 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 103, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.103: Trattasi di box auto, identificato con il n.58 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;		

<b>Bene N° 10 - Garage</b>
----------------------------



<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 102, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.102: Trattasi di box auto, identificato con il n.57 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.050,00

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 99, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.99: Trattasi di box auto, identificato con il n.54 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		



<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;
------------------------------	--

Bene N° 11 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 101, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	box auto FG.40 MAPPALE 26 SUB.101: Trattasi di box auto, identificato con il n.56 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;		

Bene N° 12 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 100, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.100: Trattasi di box auto, identificato con il n.55 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.300,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 44, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.44: Trattasi di box auto, identificato con il n.63 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 45, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
Descrizione:	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.45: Trattasi di box auto, identificato con il n.61 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera		



	preverniciata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;

Bene N° 7 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 26, Sub. 46, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 26, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti risultano funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	BOX AUTO FG.40 MAPPALE 26 SUB.46: Trattasi di box auto, identificato con il n.62 nel regolamento condominiale, facente parte di un lungo basso fabbricato composto da n.63 box auto, posto al piano cortilizio di una palazzina a regime condominiale denominata "Residenza Bacco", costruito con regolare concessione Edilizia tra gli anni 1972 e 1974, sita in Corso Santo Ignazio da Santhià n.83, disciplinato da regolamento condominiale, situato in zona semicentrale all'abitato del Comune di Santhià. Vi si accede all'area cortilizia ospitante il box auto direttamente dalla via pubblica tramite una barriera veicolare (sbarra automatica), mentre l'accesso del box auto è tramite l'apertura di un portone basculante in lamiera preverniciata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il box auto risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****;		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - UFFICIO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 81/A, SCALA A, PIANO S1-T

### Iscrizioni

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: |

S

2

1

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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



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

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953  
Note: ]

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011  
Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Iscrizioni**

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

Note: I

1

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178

Quota: 1/3

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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

**Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
 Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 150.000,00  
 Percentuale interessi: 5,98 %  
 Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
 Data: 10/01/2008  
 N° repertorio: 86487  
 N° raccolta: 20953  
 Note: ]

§  
 .....  
 :  
 .....

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011  
 Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178  
 Quota: 1/3  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
 Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
 Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
 Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
 Quota: 1/1





Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953  
Note: I

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 01/04/2011  
Reg. gen. 2919 - Reg. part. 2178  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008



N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1



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

**BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022  
Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008  
Reg. gen. 435 - Reg. part. 77  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,98 %  
Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 86487  
N° raccolta: 20953

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017  
Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SANTHIA' (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO DA SANTHIA' 83, PIANO T**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a VERCELLI il 15/01/2008

Reg. gen. 435 - Reg. part. 77

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,98 %

Rogante: NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI DI SANTHIA'

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 86487

N° raccolta: 20953

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 03/05/2017

Reg. gen. 3461 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 18/02/2022

Reg. gen. 1392 - Reg. part. 1126

Quota: 1/1

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

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

