

96/2021 R.G.E.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. **96/2021** R.G.E.

## TRIBUNALE DI VERCELLI

Giudice dell'esecuzione: **dott. Edoardo GASPARI**  
Procedura Esecutiva Immobiliare n **96/ 2021 R.G.E.**

**Contro:** **CRIO SPV II Srl**  
quale procuratore **di LINK FINANZIARIA Srl**

Esecutato **XXXXXXXX XXXXXXXX, r**

codice fiscale: .

Promossa da: **CRIO SPV II Srl**, con sede legale in Conegliano (TV), Via V.Alfieri n.1, p.iva 14992181009, c.f. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso 04544500269 e per essa e per essa, in forza di procura speciale in autentica Dott. Giorgio Pertegato -Notaio in Pordenone- del 16.10.2017, rep. 296283, racc. 30282, registrata a Pordenone il 17.10.2017 al n. 13727 serie, **LINK FINANZIARIA Srl**, con sede in Roma, Via Ostiense n.131/L, p. iva 14992181009, c.f. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 08818321005

- elettivamente domiciliata c/o

**Avvocati:** **Francesca MARINETTI**  
**Riccardo MARINETTI**  
studio in Asti, corso Dante n.16 -14100  
PEC: [marinetti.francesca@ordineavvocatiasti.eu](mailto:marinetti.francesca@ordineavvocatiasti.eu)  
PEC: [marinetti.riccardo@ordineavvocatiasti.eu](mailto:marinetti.riccardo@ordineavvocatiasti.eu)

Consulente Tecnico di Ufficio: **arch. Gian Michele ANTONINO**  
studio in Largo Stazione n.1, Saluggia (VC) 13040  
codice fiscale NTN GMC 65C 15L 219G  
PEC: [gianmichele.antonino@archiworldpec.it](mailto:gianmichele.antonino@archiworldpec.it)

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Gian Michele ANTONINO architetto, con studio in Largo Stazione 1 -13040- Saluggia, (VC) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vercelli al n°398 è stato nominato dal G.E. dott. Edoardo GASPARI, Consulente Tecnico di

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: [gianmicheleantonino@gmail.com](mailto:gianmicheleantonino@gmail.com)

Ufficio secondo le modalità telematiche con atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale, in data **30/10/2021**.

## **INDICE DEGLI ARGOMENTI:**

### 1. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- CONTROLLI PRELIMINARI
- QUESITO n. 1
- QUESITO n.1A
- QUESITO n.1B
- QUESITO n. 2
- QUESITO n. 3
- QUESITO n. 4
- QUESITO n. 5
- QUESITO n. 6
- QUESITO n. 7
- QUESITO n. 8
- QUESITO n. 9
- QUESITO n. 10
- QUESITO n. 11
- QUESITO n. 12
- QUESITO n. 13
- QUESITO n. 14
- QUESITO n. 15
- QUESITO n. 16

## **INDICE DEGLI ALLEGATI:**

Allegato A: Verbale di sopralluogo: del 19 novembre 2021

Allegato B: Certificato di Stato Civile dell'Esecutato

Allegato C: Estratto di mappa CT di Santhià Foglio 40 n.739

Allegato D: Visura catastale all'attualità e visure storiche delle due u.i. pignorate

Allegato E: Estratto di Piano Regolatore vigente

Allegato F: Grafici di rilievo alla data del sopralluogo del 19 novembre 2021

Allegato G1: Licenza del 27/12/1974 ed estratti grafici

Allegato G2: Licenza in Variante del 10/01/1975 ed estratti grafici

Allegato G3: Licenza Box del 12/07/1975 ed estratti grafici

Allegato G4: Certificato di Abitabilità

Allegato H: Piante delle U.I. pignorate censite al CEU al Foglio 40 n.739 subb. 9 – 29

Allegato I: Documentazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio Livio

Allegato L: OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari, primo semestre 2021

Allegato M: Documentazione fotografica delle aree esterne

Allegato N: Documentazione fotografica degli spazi interni

Allegato O: Nota di Trascrizione Atto di Compravendita ultraventennale R.P. n. 822/1984

Allegato P: Ispezione Ipotecaria: Note di Trascrizione

Allegato Q: Ispezione Ipotecaria: Note di Iscrizione

**Totale 18 Allegati**

Dopo aver esaminato gli atti ed i documenti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo, (**ALLEGATO A**) esperiti i debiti accertamenti (di persona od in modalità telematica) presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Vercelli (servizio Catastale e Pubblicità Immobiliare) e dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Santhià, presso l'Ufficio Ufficio Urbanistico Edilizia Privata, del Comune di Santhià e riscontrato che gli immobili in oggetto risultano tuttora nella disponibilità XXXX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX alla data del **04 febbraio 2022**, il sottoscritto risponde ai quesiti contenuti nel mandato.

### **Controlli Preliminari**

**1) Esaminati gli atti della procedura ed eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:**

**1a) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n.302/1998 redatta dal **Notaio Giulia Messina Vitrano** notaio in Corleone iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, con studio in Messina.
- La certificazione notarile, alla data del 07/09/2021 fa riferimento ai beni immobiliari citati nel Pignoramento Immobiliare **n.7783/ 6267** trascritto **alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 07/09/2021**
- **NCEU Foglio 40 n.739 sub.29** piano T-4, categoria A/2, Classe1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112 mq (escluse aree scoperte 108 mq), Rendita 511,29 € via Cristoforo Colombo n.28
- **NCEU Foglio 40 n.739 sub.9** piano T, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita 43,90€ , via Raffaello Sanzio n.13

**1b) Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Gli immobili pignorati risultano:

- **1) CEU Foglio 40 n.739 sub.29** piano T-4, categoria A/2, Classe1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112 mq (escluse aree scoperte 108 mq), Rendita 511,29 € via Cristoforo Colombo n.28
- **2) CEU Foglio 40 n.739 sub.9** piano T, categoria C/6 Classe 4, Consistenza 17mq, Rendita 43,90 €, via Raffaello Sanzio n.13

Nel corso del tempo gli identificativi catastali delle due unità pignorate seguono la seguente trasformazione.

**1) IDENTIFICATIVI CATASTALI STORICI:**

- ALLOGGIO

- dall'attualità al 03/03/2010

Immobile attuale

Comune di SANTHIA' (I337) (VC) **Foglio 40 Particella 739 Subalterno 29**

Variazione Identificativo catastale alla data del 03/03/2010 F40 n.431 sub.12

Pratica n. VC0027577 in atti dal 03/03/2010, costituita dalla soppressione della particella CEU F40 n.431 sub.12 per allineamento mappe

- dal 03/03/2010 all'impianto (30/06/1987)

Immobile predecessore

Comune di SANTHIA' (I337) (VC) **Foglio 40 Particella 431 Subalterno 12**

-----  
- BOX-AUTO

- dall'attualità al 03/03/2010

Immobile attuale

Comune di SANTHIA' (I337) (VC) **Foglio 40 Particella 739 Subalterno 9**

Variazione Identificativo catastale in atti dal 03/03/2010 costituita dalla soppressione della particella CEU F40 n.432 sub.9 per allineamento mappe

- dal 03/03/2010 all'impianto (30/06/1987)

Immobile predecessore

Comune di SANTHIA' (I337) (VC) **Foglio 40 Particella 432 Subalterno 9**

La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto a più di vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il **07/09/2021**:

**ATTO ULTRAVENTENNALE: (ALLEGATO O)**

Descrizione	ATTO DI COMPRAVENDITA
Data	07/01/1984 numero di repertorio 55939
Notaio BOLOGNA GIULIO	Codice fiscale BLG GLI 15C16 L219E
Sede SANTHIA'	(VC)
Specie:	ATTO TRA VIVI
Descrizione:	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica -	
<b>Trascrizione:</b>	<b>Presentazione del 01/02/1984 variata il 04/10/2005</b>
<b>Registro generale n. 984</b>	<b>Registro particolare n. 822</b>

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune:	1337 – SANTHIA' VC		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione Urbana:	Foglio 40	Particella n.431	Sub.12
Natura	A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 5,5 vani	

Immobile n.2

Comune:	1337 – SANTHIA' VC		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione Urbana:	Foglio 40	Particella n.432	Sub.9
Natura	C/6 STALLE, SCUDERIE RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	17 mq.

A FAVORE:

Soggetto n. 1 In qualità di	FAVORE
Cognome XXXXXXXX	Nome XXXXXXXX
Nat il XXXX a XXXX'	XXXX
Sesso X Codice fiscale	XXXX
Relativamente all'unità negoziale n.1	Per il diritto di PROPRIETA'
	Per la quota di 1/1

CONTRO:

Soggetto n. 1 In qualità di	CONTRO
Cognome XXXXXXXX	Nome XXXXXXXX
Nat il XXXX a XXXX'	XXXX
Sesso X Codice fiscale	XXXX
Relativamente all'unità negoziale n.1	Per il diritto di PROPRIETA'
	<b>Per la quota di 1/1</b>

**2) In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento).

**Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

- Nella Certificazione Notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici relativi all'immobile pignorato riferiti al periodo preso in esame dalla certificazione.

**3) In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

**In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

- Nella documentazione depositata non è stato rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutato. E' stato acquisito il Certificato Anagrafico di Stato Civile dell'esecutato, rilasciato dal Comune di Santhià (VC) da cui appare che XX XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX risulta di stato libero. (ALLEGATO B)

**4) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

**Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

- Il quesito non ricorre.

## QUESITI E RISPOSTE

**1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- alloggio posizionato al 4° piano (4 p.f.t.) del condominio “Livio” ubicato in via Cristoforo Colombo n.28 a Santhià (VC) e relativa cantina di pertinenza al piano seminterrato dello stabile condominiale.
- n. 1 box auto posto nella corte ribassata a cielo aperto rispetto al piano stradale destinata ai box auto, con accesso da via Raffaello Sanzio n.13
- quota parte delle aree comuni interne ed esterne del fabbricato condominiale in via Cristoforo Colombo n.28, Santhià (VC) per 86/1000.

Il condominio “Livio” è un'immobile a 4 P.f.t. composto da unità abitative e spazi comuni, dotato di piano seminterrato in cui è situato sia l'ingresso dello stabile (ribassato dal piano strada di circa un metro) che alcune cantine di pertinenza delle unità immobiliari; Il fabbricato è collegato ad una corte aperta a livello del piano seminterrato, su cui si affacciano i box-auto a cui segue una seconda più piccola anch'essa dedicata ad autorimesse. Le corti non sono tra di loro comunicanti. La corte maggiore ha accesso da via Raffaello Sanzio, mediante rampa inclinata. La corte minore ha accesso tramite una rampa inclinata verso Guglielmo Marconi.

Lo stabile è posizionato sul lato Sud del lotto, lungo la via Cristoforo Colombo, da cui è separato dal giardino privato. Il fabbricato è dotato di aree in proprietà al di fuori del perimetro recintato, come lo spazio adibito a parcheggio scoperto tra via Raffaello Sanzio e via Guglielmo Marconi.

Il Condominio “Livio” confina a sud con la via pubblica Cristoforo Colombo ad ovest con la via Raffaello Sanzio, mentre a nord confina con la via Guglielmo Marconi; ad est l'immobile è posto sul confine di proprietà, in aderenza con i fabbricati limitrofi posti sul mappale n.166

- L'immobile condominiale è posto interamente sul mappale n.739 del Foglio 40 **(ALLEGATO C)**
- L'alloggio oggetto di perizia è censito all’Agenzia del Territorio di Vercelli

come segue: **(ALLEGATO D)**

**1) CEU Foglio 40 n.739 sub.29** piano T-4, categoria A/2, Classe I, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112 mq (escluse aree scoperte 108 mq), Rendita 511,29 € via Cristoforo Colombo n.28

- L'alloggio al piano 4° Piano confina:

-a sud con il volume d'aria che sovrasta l'area esterna comune

-a ovest con il vano ascensore comune e con altra u.i. di altra proprietà

-a nord con il vano scala comune e con il volume d'aria che sovrasta la corte comune destinata ai box auto

-a est con altra u.i. di altra proprietà

- La cantina di pertinenza è posta al piano seminterrato ed è raggiungibile tramite gli spazi comuni interni ed il relativo corridoio comune di accesso.

La cantina confina a sud con il muro perimetrale dello stabile e con l'area verde privata

ad est con altra cantina di altra proprietà

a ovest con il portico comune d'ingresso

a nord con il corridoio comune di distribuzione ed altra cantina di altra proprietà.

- Il box auto è censito all'Agenzia del Territorio di Vercelli come segue:

**2) CEU Foglio 40 n.739 sub.9** piano T, categoria C/6 Classe 4, Consistenza 17mq, Rendita 43,90€, via Raffaello Sanzio n.13

**(ALLEGATO D)**

Il box auto confina:

a nord con altra area di manovra comune ai box-auto di altra proprietà

a est con altra unità di altra proprietà

a sud con l'area di manovra comune

a ovest con altro box auto di altra proprietà.

- Non si ritiene opportuno procedere alla formazione di lotti per la vendita in quanto il bene non è funzionalmente divisibile; infatti l'alloggio non ha le caratteristiche per creare due unità funzionalmente autonome; Gli allacciamenti sono unici e gli impianti non sono divisibili. Formare 2 lotti tenendo separati il box auto dall'alloggio non è ritenuto opportuno, in quanto porta alla perdita di valore dell'immobile.

**2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di**

*immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

- Caratteristiche dell'area in cui è ubicato l'immobile: **(ALLEGATO E)**

Urbanisticamente l'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia è definita ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente del Comune di Santhia' (approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018) come "BR.I- Zona consolidata residenziale a capacità edificatoria esaurita" ai sensi dell'Art. 27 delle NTA. "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. (...) Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto (...) come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio ed attività ricettive."

- Descrizione dell'area

L'area in cui sorge l'immobile in oggetto è situata nella porzione residenziale Sud/ovest del comune di Santhia' caratterizzata da una buona presenza di verde pubblico. Si tratta di un'area compresa nel centro abitato, posizionata all'esterno del l'area di antica formazione, che risulta comunque comodamente accessibile, con un buon livello di dotazione di parcheggi e ben collegata alla rete viaria in quanto via Cristoforo Colombo permette di dirigersi fluidamente sul territorio circostante sulle principali direttrici di collegamento. Il centro del paese dell'abitato è raggiungibile con percorso pedonale in 10 minuti.

I mezzi di trasporto pubblico extra-urbano (autolinee-ferrovia) gravitano invece su altre porzioni del centro abitato.

Dal punto di vista commerciale la zona presenta la vicinanza di esercizi commerciali di media struttura raggiungibili in 5 minuti con percorsi pedonali.

L'area vanta anche la vicinanza alle scuole pubbliche.

Non si segnalano nella zona edifici con strutture architettoniche di valore storico o artistico, o la presenza di immobili di pregio. In base alle condizioni ambientali la zona si può considerare normale.

L'aeroporto di Torino Caselle dista circa 40 minuti mentre quello di Milano Malpensa 50 minuti.

Il casello autostradale di Santhia' sulla A4 Torino-Milano dista circa 5 minuti.

- Descrizione dell'immobile condominiale

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno del "Condominio Livio" composto da quattro piani fuori terra ed un piano ribassato rispetto al livello del piano stradale. Il condominio è formato da unità abitative e relative pertinenze e parti comuni indivisibili.

L'area in cui si trovano il fabbricato condominiale ed i box auto è recintata o delimitata. Rimane esterna alla recinzione un'area destinata a parcheggio a raso. L'accesso pedonale all'immobile avviene da via Cristoforo Colombo; le aree destinate a box auto sono situate ad un livello più basso del piano terreno, ma a cielo aperto; quest'ultime sono suddivise su corti di manovra. La maggiore, (dove si trova anche il box-auto dell'esecutato) è accessibile mediante passo carraio su via Raffaello Sanzio collegato mediante rampa inclinata.

La corte di manovra di ampiezza minore è invece posizionata a nord del lotto in adiacenza rispetto a quella maggiore, ed ha accesso autonomo verso via Guglielmo Marconi.

- Descrizione dell'immobile pignorato

L'alloggio è posto al piano quarto a cui si accede dall'ingresso condominiale su via Cristoforo Colombo mediante l'ascensore comune interno o con l'uso delle scale condominiali. **(ALLEGATO F)**

La porta di sicurezza di ingresso dell'alloggio si apre su un ampio soggiorno da cui si può accedere mediante disimpegno, a tutti i locali interni: si affacciano sul fronte sud (oltre il soggiorno) la sala pranzo e la camera da letto padronale. Si aprono sul fronte nord la cucina, il bagno e l'ulteriore camera da letto. La zona notte è separata da una porta che suddivide il disimpegno centrale in una zona più riservata da cui si può accedere sia alle due camere da letto che al bagno.

Su entrambe le facciate sono posizionati dei balconi: il balcone posto a sud è accessibile dal soggiorno e dalla camera padronale, il balcone posto a nord è accessibile dalla cucina. Sul balcone a nord è installata la caldaia autonoma funzionante a gas metano; sul balcone a sud sono posizionate le due unità esterne delle pompe di calore.

I locali presentano le seguenti caratteristiche di finitura degli ambienti:

- Pavimentazioni: i locali presentano prevalentemente una pavimentazione in ceramica ad eccezione delle camere da letto che presentano una pavimentazione in legno. I balconi hanno pavimentazione in clinker.
- Rivestimenti: la cucina ed il servizio igienico sono entrambi rivestiti con piastrelle smaltate.
- Pareti: sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate.
- Serramenti esterni: sono in legno a vista dotati di doppio vetro.
- Sistemi di oscuramento: tapparelle in pvc
- Serramenti interni: sono in legno a vista con inglesina
- E' presente l'impianto citofonico ed il crontermostato.
- Impianto sanitario: la cucina è provvista di attacco per lavello e lavastoviglie. Nel servizio igienico sono presenti lavabo a semi-incasso, vasca/doccia con idromassaggio, vaso e bidet.

- Impianti:
- Impianto elettrico: realizzato sotto traccia è composto da componenti e placche di costruzione mediamente recente. Il quadro elettrico è posto a fianco della porta d'ingresso.
- Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria: l'alloggio è termoautonomo ed è riscaldato da una caldaia autonoma funzionante a metano, Viessmann posta sul balcone esposto a nord.  
Il sistema di emissione dell'impianto avviene mediante radiatori. L'impianto è regolato da cronotermostato.
- L'impianto riscaldamento acqua calda sanitaria (ACS) è autonomo, sempre effettuato dalla caldaia a metano. Il bollitore elettrico visibile nel bagno è in disuso.
- Impianto gas: è presente l'impianto metano che alimenta la caldaia ed il piano cottura.
- Impianto di raffrescamento: nel locale soggiorno e nella camera padronali, entrambi rivolti a sud sono presenti sistemi puntuali per il raffrescamento dei locali mediante n.2 unità split, dotate entrambe di unità esterne.

2) La cantina di pertinenza è ubicata al piano semi-interrato (si tratta di un piano che pur essendo posto ad un livello più basso del piano strada, è separato dal contatto con il terreno lungo il fronte sud) ed è accessibile dal corridoio di distribuzione, collegato alla scala comune ed all'ascensore. Il locale è dotato di ampie finestre metalliche poste sulla parete sud, le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in clinker. Il locale è servito da impianto elettrico. La porta di accesso è in lamiera zincata.

3) Il box auto è accessibile dalla corte privata adibita ad area di manovra, che si raggiunge dal piano seminterrato del condominio.

Il box auto è posto sulla fila parallela alla facciata dell'immobile. Il locale presenta pareti intonacate e pavimentazione in con piastrelle di clinker ed è dotato di impianto elettrico. L'accesso avviene mediante una basculante in lamiera zincata ad azionamento manuale.

- Ai sensi dell'articolo 10 del DPR 26/10/1972, n.633, come modificato dal Dlgs del 26/10/2019 n. 124 Articolo 32, 8bis, la vendita dell'immobile è esente IVA.

**3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della Legge 47/1985;**

- L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel fabbricato condominiale

iniziato successivamente alla data del 02/09/1967.

**4) ad accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; In ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, numero 380, semplificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- Il sottoscritto presentava in data 29 novembre 2021 una prima richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso lo Sportello Unico del Comune di Santhià, richiesta che si concludeva per mancanza di corrispondenza con la documentazione in Archivio, avvenuta con comunicazione del 02 dicembre 2021 dalla Segreteria Urbanistica del Comune di Santhià in cui si chiedeva di fornire o il costruttore dello stabile o il nome del progettista. A seguito di ulteriori approfondimenti il sottoscritto presentava una seconda richiesta di accesso agli atti in data 27 dicembre 2021 e in data 11 gennaio 2022 si recava a consultare la documentazione messa a disposizione presso l'ufficio tecnico del Comune di Santhià previo pagamento dei diritti di segreteria:  
La documentazione che mi è stata messa a disposizione è la seguente:
- Licenza di Costruzione del 27/12/1974 (senza numero) “Costruzione di edificio di abitazione, Condominio Livio” P.E. 164/74  
(CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Tavole 1-2-3-4-5)
- Licenza di Costruzione del 10/01/1975 (senza numero) “Modifiche al fabbricato di civile abitazione di cui alla Licenza in data 10/01/1975  
(CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Lettera, Tavole 3- 3A -5-5 A)
- Licenza di Costruzione del 12/07/1975 (senza numero) “Costruzione di 5 autorimesse interrato, Condominio Livio”  
(CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Elaborato Grafico Costruzione

rimesse interrate)

- Autorizzazione Edilizia n.140/2001, del 15/11/2001 Opere di Manutenzione Straordinaria, Realizzazione di impianto a metano parti comuni e private.

- **Le considerazioni che seguono sono state condotte esclusivamente sulla base della documentazione messa a disposizione dalla Segreteria Urbanistica del Comune di Santhià; detta documentazione in alcuni casi è apparsa incompleta.**

**Per questo motivo si preferisce confrontare ogni singola Licenza rilasciata con lo stato attuale, al fine di poter esprimere una valutazione complessiva.**

- **La Licenza di Costruzione del 27/12/1974** (CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Tavole 1-2-3-4-5) permette di individuare le unità immobiliari pignorate sui seguenti elaborati grafici: **(ALLEGATO G1)**

- **CEU Foglio 40 n.739 sub.29** *(documentazione presente)*  
Alloggio al 4° piano: Tavola n.4, Piano Tipo  
Tavola n.5, Prospetti e Sezione  
Cantina al piano semi-interrato: Tavola n.3, Pianta del Piano Terreno

- **CEU Foglio 40 n.739 sub.09**  
Box-auto Tavola n.2, Planimetria

La pianta dell'alloggio in progetto risulta difforme dallo stato attuale in quanto gli ambienti presentano differenze di distribuzione interna e di disposizione dei locali.

Il soggiorno risulta più piccolo dell'esistente, il cucinino si trova sul lato sud anziché nord, non è presente la sala da pranzo ed il bagno è di dimensioni maggiori. In più è presente anche un ripostiglio. **(ALLEGATO G1)**

I fronti rappresentati evidenziano variazioni sulle dimensioni ed aperture dei serramenti sul fronte Nord e Sud. Manca completamente la previsione di un balcone esposto a Nord. Il balcone a Sud è di dimensioni inferiori ed è posizionato diversamente. (indicato sulla Tavola 5, non riportata in allegato)

La pianta del locale cantina al piano seminterrato (piano terreno sulle tavole di licenziate) è lievemente difforme dal progetto.

La pianta del box auto è invece completamente difforme al progetto presentato che prevedeva una soluzione a 45° nei box angolari. (indicato sulla Tavola 2, non riportata in allegato)

- **Licenza di Costruzione del 10/01/1975** “Modifiche al fabbricato di civile abitazione” (CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Lettera, Tavole 3- 3A

- 5- 5A) permette di individuare le unità immobiliari pignorate sui seguenti elaborati grafici: **(ALLEGATO G2)**
- **CEU Foglio 40 n.739 sub.29** *(documentazione presente)*  
Alloggio al 4° piano: -----  
Alloggio al 4° piano: Tavole n. 5, 5A, Prospetti e Sezione  
Cantina al piano semi-interrato: Tavola n.3, 3A, Pianta del Piano Terreno
  - **CEU Foglio 40 n.739 sub.09**  
Box-auto -----

Tra la documentazione in variante non è presente il piano tipo (Tavola 4). Non è noto se parte della documentazione sia andata dispersa perché non esiste un elenco degli elaborati protocollati. Non è quindi possibile sapere se fosse stato presentato una variante del piano tipo, anche se l'ipotesi parrebbe plausibile. Il problema si ripete per la disposizione dei box auto nella corte di manovra precedentemente rappresentati sulla Tavola 2, ed ora assenti. **(ALLEGATO G2)**

Fortunatamente sono presenti le tavole grafiche che descrivono i Prospetti, in due diverse versioni: la Tavola 5 (aggiornata al 30/12/1974) e la Tavola 5A (aggiornata al 20/03/1975) La Tavola 5A restituisce una situazione coerente a quella attualmente esistente, con aperture e balconi posizionati correttamente. Per questo motivo si suppone che le Tavole 4 – 4A mancanti, siano forse archiviate fuori posto, in quanto non avrebbe avuto senso modificare solamente i prospetti e non la pianta del Piano Tipo.

L'Amministratore del Condominio è stato interpellato in proposito rispondendo di non avere copia dei disegni comunali autorizzati.

La pianta del locale cantina al piano seminterrato (piano terreno sulle tavole di licenziate) è conforme al progetto. (Tavola 3A)

- **Licenza di Costruzione del 12/07/1975** “Costruzione di 5 autorimesse interrate, Condominio Livio” (CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Elaborato Grafico Costruzione rimesse interrate) permette di individuare le unità immobiliari pignorate sui seguenti elaborati grafici: **(ALLEGATO G3)**
  - **CEU Foglio 40 n.739 sub.29** *(documentazione presente)*  
Alloggio al 4° piano: -----  
Cantina al piano semi-interrato: -----
  - **CEU Foglio 40 n.739 sub.09** Elaborato Grafico Costruzione  
Box-auto Rimesse interrate

Nella rappresentazione della planimetria dei box auto interrati compare anche il box auto dell'esecutato rappresentato correttamente.

- ABITABILITA'

Il Condominio Livio è dotato di certificato abitabilità rilasciato in data 23/07/1977 dal Sindaco del Comune di Santhià. (ALLEGATO G4)

- OPERE DIFFORMI

In assenza di ulteriore documentazione giustificativa archiviata negli uffici comunali le opere difformi risultano quelle che interessano l'alloggio al quarto piano, come descritte in precedenza, per la sola diversa distribuzione interna, in quanto le modifiche di facciata e la presenza dei balconi è giustificata dalla Tavola 5/A relativa ai Fronti principali.

- SANATORIA DELLE OPERE DIFFORMI: COSTO DELLA SANATORIA:

Il costo della sanatoria ammonta a **516/00€ (cinquecentosedici/00 euro)** ai sensi dell'art. 37 del DPR n.380 del 06/06/2001 e s.m.

Le opere sanabili si trovano nelle condizioni previste dall'art.46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

**5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'articolo 18 della legge 47/1985;**

- Gli immobili oggetto di perizia risultano tutti iscritti al Catasto Edilizio Urbano. Il sottoscritto, in base alla tipologia dell'immobile non ha ritenuto di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto non pertinente.

**6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge numero 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**

- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente l'immobile che è individuato con i seguenti dati:
- **CEU Foglio 40 n.739 sub.29** piano T-4, categoria A/2, Classe1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112 mq (escluse aree scoperte 108 mq), Rendita 511,29 € via Cristoforo Colombo n.28
- **CEU Foglio 40 n.739 sub.9** piano T, categoria C/6 Classe 4, Consistenza 17mq, Rendita 43,90€, via Raffaello Sanzio n.13

Le planimetrie catastali depositate all'Ufficio Territoriale del Catasto il 23/12/1977 sono conformi allo stato attuale e presentano differenze trascurabili che non necessitano di aggiornamenti catastali in quanto non variano il classamento degli immobili pignorati. **(ALLEGATO H)**

**7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).**

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**

La notifica del pignoramento alla parte eseguita è avvenuta tramite l'UNEP in data **29 luglio 2021**, come risulta dalle ricevute allegate all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Alla data della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile in base al seguente atto trascritto.

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA:**  
Accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai nn.2036/1596 in data **17 marzo 2020** da parte degli eredi XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX come da Atto Notaio Andrea DRAGONE, sede Santhià in data 12/03/2020, n. Repertorio 17353/13346.

- ATTO PER CAUSA DI MORTE di XXXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 10/02/2019. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA del 16/12/2019 numero di repertorio 387741/88888/19, **trascritto il 24/12/2019** presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di vercelli, presentazione n°79 del registro generale n.9952, registro particolare n.7810  
Devoluzione per testamento: pubblico ufficiale dottor Andrea Dragone Notaio pubblicato il 27/02/2019, registrato il **01/03/2019**, serie 1t, numero 0 01296

Alla data della notifica del Pignoramento la parte eseguita era unica proprietaria dell'immobile pignorato.

**8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

**ELENCO IMMOBILI: (ALLEGATO P)**

Comune di Santhià (VC)

**Unità Negoziale n.1:** (immobili 1-2)

**Immobile n.1**

Catasto Fabbricati Sezione urbana: **Foglio 40 Particella 739 Subalterno 29**  
Natura: Categoria A/2 abitazione di tipo civile, Classe 1, Consistenza 5,5 vani  
Indirizzo: via Cristoforo Colombo n.28, Santhià VC  
Piano: T- 4

**Immobile n.2**

Catasto Fabbricati **Sezione urbana: Foglio 40 Particella 739 Subalterno 9**  
Natura: Categoria C/6 autorimessa, Classe 4, Consistenza 17mq  
Indirizzo: via Raffaello Sanzio n.13, Santhià VC  
Piano: T

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2021 -**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO  
Data: 03/08/2021 numero di repertorio 1229/2021

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

96/2021 R.G.E.

Autorità Emittente U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VERCELLI  
codice fiscale 800 150 00021  
Sede VERCELLI -VC-  
Specie: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE  
Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili, siti in SANTHIA' (VC)  
**Trascrizione: Presentazione n.18 del 07/09/2021**  
**Registro Generale 7783 Registro Particolare 6267**

**SOGGETTI:**

- A FAVORE:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale CRIO SPV II Srl.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 14992181009  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/1 Per il diritto di PROPRIETA'

- CONTRO:

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX  
Nat il XXXX a XXXX XXXX  
Sesso X Codice fiscale XXXX  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/1 Per il diritto di PROPRIETA'

---

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2021**

Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**  
Data: 27/06/2020 numero di repertorio 404/2020  
Autorità Emittente TRIBUNALE DI VERCELLI codice fiscale 940 087 70029  
Sede VERCELLI -VC-  
Specie: IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante: 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale € 43.400,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 2.000 Spese 2.600€ Totale € 48.000€  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Trascrizione: Presentazione n.9 del 25/02/2021**  
**Registro Generale 1573 Registro Particolare 154**

**SOGGETTI:**

- A FAVORE:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione CRIO SPV II Srl  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 14992181009 Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

96/2021 R.G.E.

Relativamente all'**unità negoziale n.1**  
Per la quota di 1/1

MARINETTI, Corso DANTE n.16, ASTI (AT)  
Per il diritto di Proprietà

- **CONTRO:**
- Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**
- Cognome XXXXXXXX **Nome XXXXXXXX**
- Nat il 1 XXXX **a XXXX XXXX**
- Sesso X Codice fiscale **XXXX**
- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** **Per la quota di 1/1** **Per il diritto di**  
**PROPRIETA'**

**3.TRASCRIZIONE A FAVORE: del 17/03/2020**

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE  
AUTENTICATA**

Data 12/03/2020 numero di repertorio 17353/13346  
Notaio ANDREA DRAGONE codice fiscale: DRG NDR 74M16 L750J  
Sede SANTHIA' VC  
Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE  
Descrizione: 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Voltura catastale automatica NO  
Atto mortis causa Data di morte 10/02/2019 Successione testamentaria SI  
Rinuncia o morte di un chiamato -

**Nota di Trascrizione UTC:2020-03-17T08:21:06.372587+01:00**  
**Trascrizione: Presentazione n.10 del 17/03/2020**  
**Registro Generale 2036 Registro Particolare 1596**

SEZIONE B – Immobili

**Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1

Comune: L4551 – TRONZANO VERCELLESE VC  
Catasto FABBRICATI  
Sezione Urbana: Foglio 14 Particella n.457 Sub.1  
Natura: A7/ ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8,5 vani  
Indirizzo: VIA SAN GERMANO n. civico 56

Immobile n.2

Comune: L4551 – TRONZANO VERCELLESE VC  
Catasto FABBRICATI  
Sezione Urbana: Foglio 14 Particella n.457 Sub.2  
Natura C/6 STALLE, SCUDERIA Consistenza 38 mq  
RIMESSE, AUTORIMESSE

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

96/2021 R.G.E.

Indirizzo: VIA SAN GERMANO n. civico 56  
Immobile n.3  
Comune: L4551 – TRONZANO VERCELLESE VC  
Catasto TERRENI  
Sezione Urbana: Foglio 14 Particella n.18 Sub.-  
Natura: T - TERRENO Consistenza 11 a. 40 c.a.

**SOGGETTI:**

- A FAVORE:
  - **Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE
  - Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
  - Nat il XXXX a XXXX XXXX
  - Sesso X Codice fiscale XXXX
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
  
- A FAVORE:
  - **Soggetto n. 2** In qualità di FAVORE
  - Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
  - Nat il XXXX a XXXX XXXX
  - Sesso X Codice fiscale XXXX
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
  
- A FAVORE:
  - **Soggetto n. 3** In qualità di FAVORE
  - Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
  - Nat il XXXX a XXXX XXXX
  - Sesso X Codice fiscale XXXX
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
  
- CONTRO:
  - **Soggetto n. 1** In qualità di CONTRO
  - Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
  - Nat il XXXX a XXXX XXXX
  - Sesso X Codice fiscale XXXX
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI**

- SI PRECISA CHE IL DE CUIUS SIGNOR XXXXXXXX XXXXXXXX DECEDUTO IN DATA 10 FEBBRAIO 2019 HA LASCIATO, IN FORZA DI SUCCESSIONE REGOLATA DA TESTAMENTO

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ANDREA DRAGONE IN DATA 27 FEBBRAIO 2019, REGISTRATO A VERCELLI IN DATA 1 MARZO 2019 AL NUMERO 1296 (SUCCESIONE REGISTRATA A VERCELLI AL NUMERO 387741 VOLUME 88888/2019), QUANTO INDICATO NEL QUADRO "B" AGLI EREDI SIGNORI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX. L'ACCETTAZIONE SI INTENDE ESTESA A TUTTI I BENI COSTITUENTI L'ASSE EREDITARIO.

-----

**3.TRASCRIZIONE A FAVORE: del 24/12/2019**

Descrizione **ATTO AMMINISTRATIVO**  
 Data **16/12/2019** numero di repertorio 387741/88888  
 Pubblico ufficiale VERCELLI  
 Sede VERCELLI VC  
 Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE  
 Descrizione: 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE  
 Voltura catastale automatica SI  
 Atto mortis causa Data di morte 10/02/2019 Successione testamentaria SI  
 Rinunzia o morte di un chiamato -  
**Trascrizione: Presentazione n.79 del 24/12/2019**  
**Registro Generale 9952 Registro Particolare 7810**

SEZIONE B – Immobili

Unità negoziale n.1: Immobili a BIANZE' e TRONZANO VERCELLESE  
 Unità negoziale n.2: Immobili a SANTHIA' e TRONZANO VERCELLESE  
 Unità negoziale n.3: Immobili a SANTHIA' (Terreni)  
 Unità negoziale n.4: Immobili a SANTHIA' (Fabbricati)  
 Unità negoziale n.5: Immobili a TRONZANO VERCELLESE  
 Unità negoziale n.6: Immobili a TRONZANO VERCELLESE

-----  
 (Si evidenziano esclusivamente i dati relativi all'immobile pignorato)

**Unità negoziale n.4:**

Immobile n.1

Comune: 1337 – SANTHIA' VC  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione Urbana: Foglio 40 Particella n.739 Sub.9  
 Natura C/6 STALLE, SCUDERIE Consistenza 17 mq.  
 RIMESSE, AUTORIMESSE

Immobile n.2

Comune: 1337 – SANTHIA' VC  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione Urbana: Foglio 40 Particella n.739 Sub.29  
 Natura A/2 ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5,5 vani  
 CIVILE

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
 cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

-----  
**SOGGETTI:**

- A FAVORE:
- **Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE
- Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
- Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
- **Sesso X Codice fiscale** **XXXX**
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3
- **Relativamente all'unità negoziale n. 4** **Per il diritto di PROPRIETA'**  
**Per la quota di 1/1**
- Relativamente all'unità negoziale n.6 Per il diritto di PROPRIETA'  
per la quota di 1/12
  
- A FAVORE:
- **Soggetto n. 2** In qualità di FAVORE
- Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
- Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
- **Sesso X Codice fiscale** **XXXX**
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
  
- A FAVORE:
- **Soggetto n. 3** In qualità di FAVORE
- Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
- Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
- **Sesso X Codice fiscale** **XXXX**
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12
  
- **CONTRO:**

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

- |  |   |
|--|---|
| • <b>Soggetto n. 1</b> In qualità di             | CONTRO  |
| • Cognome <b>XXXXXXX</b>                         | Nome <b>XXXXXXX</b>                                 |
| • Nat il <b>XXXX</b>                             | a <b>XXXX XXXX</b>                                  |
| • Sesso X Codice fiscale                         | <b>XXXX</b>   |
| • Relativamente all'unità negoziale n. 1         | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 |
| • Relativamente all'unità negoziale n. 2         | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 |
| • Relativamente all'unità negoziale n. 3         | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 |
| • Relativamente all' <b>unità negoziale n. 4</b> | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 |
| • Relativamente all'unità negoziale n. 5         | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 |
| • Relativamente all'unità negoziale n. 6         | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 |

-----  
**3.TRASCRIZIONE A FAVORE: del 26/11/2013**

Descrizione	<b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>	
Data	118/11/2013	numero di repertorio 8323/6417
Notaio	ANDREA DRAGONE	codice fiscale: DRG NDR 74M16 L750J
Sede	SANTHIA' VC	
Specie:	ATTO PER CAUSA DI MORTE	
Descrizione:	303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	
Voltura catastale automatica	NO	
Atto mortis causa	Data di morte 19/09/2002 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato -	
<b>Nota di Trascrizione</b>	<b>UTC:2013-11-26T10:30:15.909965+01:00</b>	
<b>Trascrizione:</b>	<b>Presentazione n.21 del 26/11/2013</b>	
<b>Registro Generale 8275</b>	<b>Registro Particolare 6302</b>	

-----  
**SEZIONE B – Immobili**

**Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1

Comune:	A847 – BIANZE' VC		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione Urbana:	Foglio 4	Particella n.199	Sub. -
Natura:	X FABBRICATO	Consistenza	-

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
 cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

Indirizzo: CASCINA AVOGADRA  
Piano T - 1

n. civico -

**SOGGETTI:**

- A FAVORE:
- **Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE
- Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
- Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
- Sesso X Codice fiscale **XXXX**
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
  
- CONTRO:
- Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
- Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
- Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
- Sesso X Codice fiscale **XXXX**
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1

## SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

- SI PRECISA CHE LA DE CUIUS SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX DECEDUTA IN DATA 19 SETTEMBRE 2002 HA LASCIATO, IN FORZA DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A SANTHIA' AL NUMERO 36 VOLUME 647, QUANTO INDICATO NEL QUADRO "B" ALL'EREDE SIGNOR XXXXXXXX XXXXXXXX. SI PRECISA INOLTRE CHE, AL MOMENTO DELLA PREDETTA SUCCESSIONE, L'IMMOBILE IN OGGETTO ERA CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 4 PARTICELLA 9. **L'ACCETTAZIONE SI INTENDE ESTESA A TUTTI I BENI COSTITUENTIL'ASSE EREDITARIO.**

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2003 -**

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO  
Data: 27/01/2003 numero di repertorio 36/647  
Autorità Emittente: UFFICIO DEL REGISTRO  
Sede: SANTHIA' -VC-  
Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE  
Descrizione: 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Atto mortis causa: Data di morte 19/02/2002 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato -

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

SEZIONE B – Immobili:

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune:	1337 – SANTHIA' VC		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione Urbana:	Foglio 40	Particella n.431	Sub.12
Natura	A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 5,5 vani	

Immobile n.2

Comune:	1337 – SANTHIA' VC		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione Urbana:	Foglio 40	Particella n.432	Sub.9
Natura	C/6 STALLE, SCUDERIE RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	17 mq.

Immobile n.3 : Omissis

Immobile n.4 : Omissis

Immobile n.5 : Omissis

Immobile n.6 : Omissis

Immobile n.7 : Omissis

Immobile n.8 : Omissis

Immobile n.9 : Omissis

Immobile n.10 : Omissis

Immobile n.11 : Omissis

Immobile n.12 : Omissis

Immobile n.14 : Omissis

Immobile n.15 : Omissis

Immobile n.16 : Omissis

Immobile n.17 : Omissis

Unità Negoziale n.2

Immobile n.1 : Omissis

Immobile n.2 : Omissis

Immobile n.3 : Omissis

Immobile n.4 : Omissis

Immobile n.5 : Omissis

Immobile n.6 : Omissis

Immobile n.7 : Omissis

Immobile n.8 : Omissis

Immobile n.9 : Omissis

Immobile n.10 : Omissis

Immobile n.11 : Omissis

Immobile n.12 : Omissis

Immobile n.14 : Omissis

Immobile n.15 : Omissis

Immobile n.16 : Omissis  
Immobile n.17 : Omissis  
Immobile n.18 : Omissis

Immobili, siti in SANTHIA' (VC)  
**Presentazione n.21 del 28/04/2003**  
**Registro Generale 3816 Registro Particolare 2861**

**Trascrizione:**

**SOGGETTI:**

- A FAVORE:
  - **Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE
  - Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
  - Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
  - Sesso X Codice fiscale **XXXX**
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
  - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 50/100
  
- CONTRO:
  - **Soggetto n. 1** In qualità di CONTRO
  - Cognome **XXXXXXXX** Nome **XXXXXXXX**
  - Nat il **XXXX** a **XXXX XXXX**
  - Sesso X Codice fiscale **XXXX**
  - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
  - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 50/100

-----  
**5.TRASCRIZIONE A FAVORE: del 01/02/1984 variata il 04/10/2005**

Descrizione ATTO DI COMPRAVENDITA  
Data 07/01/1984 numero di repertorio 55939  
Notaio BOLOGNA GIULIO Codice fiscale BLG GLI 15C16 L219E  
Sede SANTHIA' (VC)  
Specie: ATTO TRA VIVI  
Descrizione: 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica -

**Trascrizione: Presentazione del 01/02/1984 variata il 04/10/2005**  
**Registro generale n. 984 Registro particolare n. 822**

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1

Comune: 1337 – SANTHIA' VC

Catasto FABBRICATI

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

96/2021 R.G.E.

Sezione Urbana:	Foglio 40	Particella n.431	Sub.12
Natura	A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 5,5 vani	
Immobile n.2			
Comune:	1337 – SANTHIA' VC		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione Urbana:	Foglio 40	Particella n.432	Sub.9
Natura	C/6 STALLE, SCUDERIE RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	17 mq.

A FAVORE:

Soggetto n. 1 In qualità di	FAVORE
Cognome <b>XXXXXXXX</b>	Nome <b>XXXXXXXX</b>
Nat il <b>XXXX</b>	a <b>XXXX XXXX</b>
Sesso X Codice fiscale	<b>XXXX</b>
Relativamente all'unità negoziale n.1	Per il diritto di PROPRIETA'
	Per la quota di 1/1

CONTRO:

Soggetto n. 1 In qualità di	CONTRO
Cognome <b>XXXXXXXX</b>	Nome <b>XXXXXXXX</b>
Nat il <b>XXXX</b>	a <b>XXXX XXXX</b>
Sesso X Codice fiscale	<b>XXXX</b>
Relativamente all'unità negoziale n.1	Per il diritto di PROPRIETA'
	Per la quota di 1/1

• Oneri condominiali:

L'appartamento ed il box auto sono situati in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Condominio Livio", sito in via Cristoforo Colombo n.28, formato da unità immobiliari abitative, relative pertinenze, box auto e parti comuni indivise per un valore di 86/1000 in proprietà. Sull'immobile pignorato sussistono vincoli di natura condominiale.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale. (anche se la sua validità è parziale in quanto il documento deve essere aggiornato alla trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a termo-autonomo).

Le spese condominiali riguardano le spese per la gestione dell'immobile e la sua manutenzione e sono suddivise in:

- spese pertinenti la proprietà del singolo immobile/appartamento:  
(assicurazione civile fabbricato, amministrazione, ecc.)
- spese utilizzatori:

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

(manutenzione ascensore, pulizia scale, utilizzo acqua potabile, varie).

Non saranno opponibili all'acquirente gli importi non pagati dall'esecutato con la sola eccezione degli ultimi due periodi annuali di gestione condominiale.

Importo delle spese non opponibili per annualità arretrate non pagate (2016, 2017, 2018, 2019) euro 6.389/58 (**ALLEGATO I**)

- Ricorso per Intervento per l'importo € - di cui capitale  
i  
a mezzo del sottoscritto procuratore  
(giusta procura speciale rilasciata dal Dott. I  
Notaio in Roma, datata 30/01/2019 Rep. 44.453 Rac. 25.490 registrata in data  
26/02/2019 al n. 4842 serie 1T) domiciliato nel presente giudizio presso la  
sede di  
Detto importo non sarà opponibile all'acquirente.

Dall'analisi della documentazione non sono presenti ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

**9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai Sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

- Il valore di mercato sarà calcolato partendo dalla valutazione dei prezzi OMI pubblicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, per l'Anno 2021 Primo Semestre, per la Fascia/zona: Periferica, Codice di zona **D1**, Comune: Santhià, Microzona catastale n.2, Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

Per le ABITAZIONI CIVILI, con Stato Conservativo NORMALE, il valore €/mq è stato determinato sulla SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE; il Valore di Mercato è considerato variabile tra **580 €/mq e 800 €/mq**.



0,4 piano primo  
0,5 piano intermedio  
**K2 (livello di piano) = 0,8 piano ultimo**  
1,0 piano attico

Da cui

K1 sino a 120mq = 0,50

K2 Piano ultimo = 0,80

**K = 0,725**

**Valore normale unitario abitazioni tipo civile A/2:**

580 €/mq + (800 €/mq - 580 €/mq) x 0,725 = **739,50 €/mq**

Il valore medio riferito alla categoria catastale A/2 in condizione di stato di manutenzione normale, coincide con la tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, (anch'essa A/2)

E' necessario applicare le maggiorazioni o riduzioni a correzione del valore medio unitario che tengano conto dello stato attuale di manutenzione e degrado, della vetustà dell'immobile.

- Per quanto riguarda la vetustà si tratta di un immobile costruito a metà degli anni 1970, (iniziato il 21/07/1975 ed ultimato il 30/06/1977) che ha ottenuto l'abitabilità il 19/07/1977). L'immobile ha circa **45 anni di età**. La struttura dell'immobile è in cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio, in buono stato di conservazione.

L'alloggio ha invece avuto interventi di manutenzione più recenti, avvenuti nel 2001, legati alla trasformazione dell'impianto centralizzato in impianto autonomo, con l'installazione della caldaia a metano autonoma a cui segue l'installazione della vasca/doccia idromassaggio, dei due split a pompa di calore posizionati nel soggiorno e nella camera padronale, e la revisione ed aggiornamento dell'impianto elettrico dell'alloggio.

Nella fascia individuata da OMI, come "zona periferica D1", area esterna all'area di antica formazione, l'età media della maggior parte degli edifici è inferiore a quella dell'immobile oggetto di perizia.

Si applica un coefficiente di adeguamento di vetustà che tenga conto dello scostamento tra l'età media dei fabbricati in zona D1 e l'immobile oggetto di perizia.

**c1=0,85 coeff.**

- Lo stato di manutenzione dell'alloggio è discreto; presenta segni di vetustà sulle finiture superficiali delle pareti, causati dall'uso dell'immobile; le pavimentazioni, rivestimenti, ed i serramenti in legno e le tapparelle in pvc, anche se sono ancora riferibili al periodo di costruzione sono in discreto stato di conservazione. Anche gli impianti appaiono in discreto stato di

manutenzione. Si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione pari a uno: **c2 = 1,00 coeff.**

Il valore ragguagliato dell'alloggio ammonta dunque a:

109,58 mq x 602,94 €/mq = 66.070,17€.

- A questo importo si deve aggiungere la maggiorazione del 4% (**c3=4%**) del valore dell'immobile, per la presenza degli impianti tecnologici migliorativi elencati in precedenza, per un totale di 68.712,98€ (**V1**)
- Per quanto riguarda la stima dei box auto posto nella corte di manovra si ritiene che non si possa ripercorrere lo stesso procedimento estimativo in quanto la valutazione della vetustà e dello stato di manutenzione incidono solo marginalmente sul valore dei box-auto. Si assegna quindi il valore **400 €/mq** nel campo dei valori indicati da OMI (370€/mq - 530€/mq) in base alla zona urbanistica ed alla richiesta di parcheggi per l'area in oggetto.

Il valore del box auto ammonta a:

18,00 mq x 400 €/mq = 7.200 /00 € (**V2**)

Per un valore complessivo dell'immobile pari a **75.912,78 €**

- Il valore dell'immobile dovrà ancora essere ridotto per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto (**c4= 5%**)
- Inoltre occorrerà sottrarre la stima degli importi necessari per la successiva presentazione della Sanatoria edilizia presso il Comune di Santhià (Oneri Comunali e Spese tecniche di presentazione della sanatoria).

Dette ulteriori detrazioni portano il valore dell'immobile a **70.101 /33 €** diconsi **settantamilacentouno/33 euro.**

Nella tabella riportata nella pagina successiva è stato compiutamente esposto il calcolo effettuato.

96/2021 R.G.E.

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

## 96/2021 R.G.E.

Immobile	Sup. Lorda (mq)	coeff.	Sup. Raggiugliata (mq)	Valore €/mq	Valore (€)
<b>Alloggio al 4 pft</b>					
Alloggio (A/2)	102,90	1,00	102,90		
<b>Accessori indiretti</b>					
balcone nord	5,10	0,25	1,28		
terrazzo sud	9,80	0,25	2,45		
Cantina	11,80	0,25	2,95		
<b>Sup. Abitazione convenzionale</b>			<b>109,58</b>		
<b>Valore Normale Medio (A/2)</b> (stato conservativo normale)					<b>€ 709,34</b>
<b>Adeguamenti e correzioni di stima:</b>					
<b>Vetustà:</b>	<b>c1</b>	0,850			
<b>Stato d'uso e manutenzione:</b> Discreto	<b>c2</b>	1,000			
<b>Alloggio e Cantina</b>	Coeff. Applicato: (c1 x c2)	0,850		<b>602,94</b>	<b>€ 66.070,17</b>
<b>maggiorazione per migliorie impianti Alloggio</b>	<b>c3</b>	0,04			€ 2.642,81
<b>Alloggio e Cantina (V1)</b>					<b>€ 68.712,98</b>
Box auto	18,00				
<b>Sup. Totale Box (V2)</b>	<b>18,00</b>			<b>€ 400,00</b>	<b>€ 7.200,00</b>
<b>Valore Immobile</b>					<b>€ 75.912,98</b>
Riduzione per Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<b>c4</b>	0,05			-€ 3.795,65
Oneri per Sanatoria Comunale					-€ 516,00
Stima Spese Tecniche: Pratica in sanatoria					-€ 1.500,00
Oneri giuridici non eliminabili:	<b>SI</b>				
Spese condominiali insolute:	<b>SI</b>				
<b>Valore complessivo dell'immobile</b>					<b>€ 70.101,33</b>

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437  
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

**10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo se necessario, a relativo frazionamento catastale;**

- La natura dell'immobile non consente la formazione di lotti per gruppi omogenei.

**11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base al contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata uno stato della causa eventualmente incorso per il rilascio, la rispondenza del canone valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, a differenza rispetto tale valore, nonché all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi col suo carattere storico artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

- L'esecutato è residente nell'immobile pignorato, come risulta dalla documentazione in atti e come è stato riscontrato anche alla data del sopralluogo avvenuto il 19/11/2021; **il bene risultava abitato dall'esecutato** e dalla sua famiglia; l'appartamento è completamente arredato e funzionante. **(ALLEGATO A)**

L'immobile non è occupato da terzi.

Gli immobili pignorati sono ubicati in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Condominio Livio", sito in via Cristoforo Colombo n.28, formato da unità immobiliari abitative, relative pertinenze, box auto e parti comuni indivise per un valore di 86/1000.

L'Amministratore del "Condominio Livio" dott.sa Maria Grazia PIDUTTI in data 03/02/2022 ha comunicato le spese di gestione condominiale, e dell'importo dei debiti dell'esecutato rispetto al Condominio.

Le spese condominiali riguardano le spese per la gestione dell'immobile e la sua manutenzione e sono suddivise in:

spese pertinenti la proprietà del singolo immobile/appartamento:

(assicurazione civile fabbricato, amministrazione, ecc.)

spese utilizzatori:

(manutenzione ascensore, pulizia ed energia scale spazi comuni, utilizzo acqua potabile, varie).

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione è pari a euro 1.771/15 (annualità 2020) **(ALLEGATO I)**

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione degli acconti 2021 è pari a euro 1.530/00 (annualità 2021) **(ALLEGATO I)**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due periodi di gestione antecedenti alla data della perizia: **euro 3.301.15**

Altre Spese straordinarie già deliberate: E' stato deliberato l'intervento di Superbonus sull'edificio condominiale. Attualmente è in corso la valutazione e la redazione della pratica edilizia di sanatoria. Non sono ancora stati anticipati importi.

L'immobile non risulta gravato da ulteriori pesi.

**12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

- Dopo aver consultato gli estratti cartografici del Piano regolatore Generale vigente del Comune di Santhià, e aver rilevato l'assenza di previsioni urbanistiche espropriative sul bene pignorato si accerta che l'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. **(ALLEGATO E)**

**13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

- Sono stati allegati i seguenti elaborati grafici e fotografici:

**Elaborati catastali:**

- Estratto di Mappa C.T. di Santhià Foglio 40 n.739 **(ALLEGATO C)**
- Planimetria dell'alloggio censita al C.E.U di Santhià, Foglio 4 n.739 sub.29
- Pianta del box-auto censito al C.E.U di Santhià, Foglio 4 n.739 sub.9 **(ALLEGATO H)**

**Elaborati grafici di rilievo alla data del sopralluogo: (ALLEGATO F)**

- Planimetria del C.T. con indicazione delle U.I. pignorate **Tavola 1**
- Planimetria del 4° piano: Alloggio, stato di fatto: **Tavola 2**
- Planimetria del seminterrato: Cantina, stato di fatto: **Tavola 3**
- Planimetria del seminterrato: Box-Auto, stato di fatto: **Tavola 4**

**Documentazione Fotografica:**

- Documentazione fotografica aree esterne **(ALLEGATO M)**
- Documentazione fotografica per spazi interni **(ALLEGATO N)**

**14) a depositare una separata succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

- E' stata preparata e sarà depositata separatamente una descrizione del lotto oggetto di vendita immobiliare

**15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto la procedura di vendita.**

- Si allega la copia informatica con protezione dati personali richiesta.

**16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell' Ufficio del Processo).**

**Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza ed adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

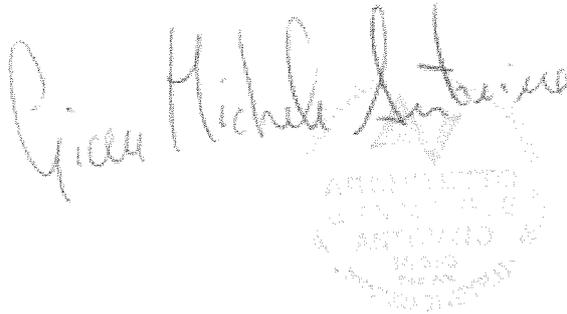
96/2021 R.G.E.

- E' stato predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c.
- È stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali periziati in formato .rtf

Tutto ciò detto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione è composta da n. 37 pagine dattiloscritte e n. 18 allegati.

In fede Saluggia 07/02/2022

C.T.U. arch. Gian Michele ANTONINO



The image shows a handwritten signature in cursive that reads "Gian Michele Antonino". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTO", "GIAN MICHELE ANTONINO", "PROF. 1250", and "CANTÙ (VC)".