

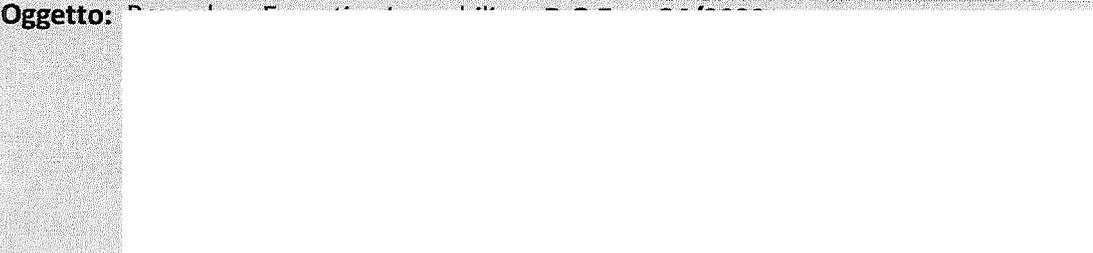
Santhià (VC), li 18/10/2020

Spett.li

Via Tagliamento n° 15  
13048 Santhià (VC)

.it

**Oggetto:**



In relazione alla procedura richiamata in oggetto, unitamente alla presente invio copia della perizia con allegati.

La stessa relazione è stata trasmessa con modalità telematica alla Cancelleria del Tribunale nelle forme del Processo Civile Telematico.

Con l'occasione invio  
Distinti Saluti.

*Marocchino Riccardo*

A circular professional stamp for Riccardo Marocchino, an engineer in the Province of Vercelli. The stamp contains the following text: "INGEGNERI PROVINCIA VERCELLI", "SETTORE CIVILE E.M.B.", "Dott. Ing. RICCARDO MAROCCHINO", "N° A 1207", and "SEZIONE A". There are two stars on either side of the number "1207".

---

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

## Procedura Esecutiva Immobiliare

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marocchino Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare

promossa da

Contro

e

Sui beni immobili pignorati

nel Comune di Santhià (VC), in via Tagliamento n° 15,  
Dati Catastali: Foglio 37, Part. 391, Sub. 20  
beni detenuti in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

## SOMMARIO

Sommario .....	2
Incarico .....	3
Premessa.....	4
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato in SANTHIA' (VC) - Via Tagliamento n° 15 .....</b>	<b>5</b>
Lotto UNICO.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
Lotto 1 .....	13
conclusioni .....	15
ALLEGATI .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1 .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E. ....	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00 .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 06/07/2021, il sottoscritto Ing. Marocchino Riccardo, con studio in Santhià (VC), via Giacomo Matteotti n° 19, 13048 Santhià (VC), email [riccardo.marocchino@gmail.com](mailto:riccardo.marocchino@gmail.com), PEC [riccardo.marocchino@ingpec.eu](mailto:riccardo.marocchino@ingpec.eu), Tel./Fax: 0161 921549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento n° 15 (Coord. Geografiche: 45.36712999860809, 8.179458109068895) con annessa cantina.

Beni detenuti in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dai seguenti signori:

## DESCRIZIONE

---

### **Bene N° 1 - Appartamento ubicato in SANTHIA' (VC) - Via Tagliamento n° 15**

---

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su quattro piani fuori terra, un sottotetto ed un piano seminterrato, con destinazione d'uso residenziale.

L'edificio è ubicato nel comune di Santhià (VC), in via Tagliamento n° 15.

L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 37, Part. 391, e si compone di un unico vano scala, che permette l'accesso alle diverse unità immobiliari ed alle pertinenti cantine poste a piano seminterrato.

I posti auto sono presenti nell'area cortilizia comune che si presenta anche come area di manovra e per l'accesso ad altri edifici. L'accesso pedonale e carroia si trovano su via Tagliamento e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Nord ed Ovest con la part. 422, a Sud con le part. 175 e 400 e ad Est con via Tagliamento.

L'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo (secondo fuori terra), ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'estratto catastale e confermate a seguito di sopralluogo: accesso da vano scala su ingresso/disimpegno che collega 2 camere, il tinello e il bagno; dal tinello si accede alla cucina.

E' presente, inoltre, cantina pertinenziale, posta nel piano seminterrato, che si compone di un unico ambiente.

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

Il bene risulta occupato dal Sig. '

Identificativi Catastali:

Foglio 37, Part. 391, Sub. 20.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento n° 15

### Completezza documentazione ex art. 567

---

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

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti documenti:

- Certificazione ipotecario
- Visure storiche

Il tecnico procedeva poi alla verifica dei dati catastali aggiornati per l'unità oggetto di pignoramento, della planimetria aggiornata e dell'estratto di mappa.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria e che gli stessi riportano iscrizioni per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

Viene segnalata la mancanza dei seguenti documenti:

- Estratto catastale attuale
- Certificato di stato civile degli esecutati

Il sottoscritto ha pertanto provveduto alla richiesta dei documenti mancanti.

### Titolarità

---

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

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)
- \_\_\_\_\_ Proprietà 1/2)

## Confini

L'alloggio confina a Sud con vano scala ed altra unità immobiliare, porzione ad Ovest con altra unità immobiliare e per la restante parte ad Ovest e a Nord e ad Est si affaccia su area cortilizia di proprietà comune; inferiormente e superiormente con altre unità immobiliari ed è disposta al piano secondo dell'edificio.

L'alloggio dispone di una cantina a piano seminterrato, composta da un unico vano.

## Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 m <sup>2</sup>	76,00 m <sup>2</sup>	1,00	76,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	2
Balconi	5,80 m <sup>2</sup>	1,45 m <sup>2</sup>	0,25	1,45 m <sup>2</sup>		2
Cantina	8,50 m <sup>2</sup>	9,80 m <sup>2</sup>	0,25	2,45 m <sup>2</sup>		S1
Totale superficie convenzionale:				79,90 m <sup>2</sup>		
Superficie convenzionale complessiva: (arrotondata)				80,00 m <sup>2</sup>		

Superficie catastale: 75 m<sup>2</sup>.

Il bene non è divisibile in natura.

## Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	37	391	20		A/3	1	4,5	75 mq	278,89 €	S1-2	

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale, che risulta altresì conforme ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## Precisazioni

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

La proprietà ha indicato, in occasione del sopralluogo, che dispone di posto auto assegnato all'interno di area condominiale. Di tale indicazione, però, non si è trovato alcun riferimento negli atti di compravendita immobiliare; occorrerà verificare sul regolamento condominiale la disponibilità di tale servizio. In ogni caso, il suddetto posto auto non risulta attualmente utilizzato.

## Stato conservativo

---

L'unità immobiliare si trova in stato di conservazione sufficiente. Non sono presenti segni di obsolescenza, fatta eccezione per la presenza di umidità nel servizio igienico. L'appartamento si presenta con le condizioni originarie del periodo costruttivo cui è stato costruito: nel corso degli anni non sono state eseguite sull'immobile oggetto di perizia, interventi di manutenzione straordinaria.

## Parti Comuni

---

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato "Condominio Cristallo".

L'ingresso carraio si trova al numero 17 di via Tagliamento a Santhià (VC). Le parti comuni condominiali e le relative spese sono riportate nel capitolo "Vincoli ed Oneri Condominiali".

## Servitù, censo, livello, usi civici

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## Caratteristiche costruttive prevalenti

---

I locali risultano in sufficiente stato di conservazione.

La tipologia strutturale risente chiaramente dell'epoca costruttiva, mai stata oggetto di ristrutturazione importante o manutenzione straordinaria.

Solai: non ispezionabili, con soletta il latero-cemento; il pavimento del piano seminterrato poggia su battuto di cemento controterra.

Pareti: struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti con mattoni di laterizio ed intonaco interno e laterizio facciavista esterno.

Copertura: struttura di copertura in legno e con manto di copertura in tegole e perlina interna.

Serramenti esterni: sono presenti finestre e porte finestre, con serramenti in legno e vetro singolo obsoleti; esternamente presenti tapparelle, anch'esse obsolete.

Porte interne: in legno e vetro.

Pavimentazioni interne: graniglia di marmo in una camera, nel tinello, nella cucina e nel disimpegno; grés ceramico nel servizio igienico e pavimento in legno nella seconda camera; in una parete della cucina e su quelle del servizio igienico è altresì presente il rivestimento.

Pavimentazioni esterne: balconi in cemento. Le parti comuni sono pavimentate in cemento e con aiuole a verde- Lo spazio comune adibito a parcheggio e zona di manovra in conglomerato bituminoso.

Scala comune: interna al vano scale di collegamento ai vari livelli in graniglia di marmo e con pedate, alzate in marmo.

Ascensore: non presente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto termico centralizzato, impianto idrico-sanitario con scaldacqua a gas in cucina e bollitore in bagno. Il contatore del gas è disposto sul balcone. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatore.

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre comunicato che l'impianto elettrico all'interno dell'unità immobiliare non è dotato della dichiarazione di conformità.

Cantina: l'unità immobiliare è dotata di cantina posta al piano seminterrato, con pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento..

#### Caratteristiche della zona

L'edificio posto in fregio a via Tagliamento risulta sufficientemente comodo ai principali servizi presenti nel centro urbano. L'area di tipo residenziale risulta poco distante dal centro principale del Comune di Santhià, e risulta dotata di tutti i principali servizi quali negozi, ufficio postale, supermercati ed altre attività.

#### Stato di occupazione

---

L'unità immobiliare risulta occupata da uno dei due proprietari:

#### Provenienze Ventennali

---

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nel Certificato Ipotecario.

Dalla verifica di tale documento sono emerse le seguenti formalità:

- Trascrizione contro del 11-06-2020 – Reg. Gen. 3268, Reg. Part. 2544 --

- Iscrizione contro del 15-04-2005 – Reg. Gen. 3546, Reg. Part. 653 --

- Trascrizione contro del 15-04-2005 – Reg. Gen. 3545, Reg. Part. 2387 --

- Trascrizione contro del 18-09-2004 – Reg. Gen. 9491, Reg. Part. 6091 --

- Trascrizione contro del 04-04-2003 – Reg. Gen. 3089, Reg. Part. 2175 --

- Trascrizione contro del 12-01-2001 – Reg. Gen. 273, Reg. Part. 232 --

- Trascrizione contro del 21-08-1976 – Reg. Gen. 5027, Reg. Part. 4291 -- c

Sul certificato ipotecario sono presenti altre formalità antecedenti a quelle indicate nella precedente descrizione, non riportate poiché oltre a vent'anni dalla trascrizione.

In riferimento invece a quanto indicato nelle visure storiche del bene, si riporta un riassunto della situazione rilevabile:

- dal 09/11/2015 – Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- dal 06/03/2007 - Variazione del 06/03/2007 protocollo n. VC0031017 in atti dal 06/03/2007- VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13529.12/2007)
- dal 09/01/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2006 protocollo n. VC0001142 in atti dal 09/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 176.1/2006)
- dal 01/02/2005 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/02/2005 protocollo n. VC0007057 in atti dal 01/02/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3407.1/2005)

Dal 11/04/2005 ad oggi il bene risulta intestato a :

- 

- 

Dal 11/02/2005 all'11/04/2005, intestato a:

- 

In data antecedente al 01/02/2005 i dati catastali presentavano diversa numerazione, successivamente soppressa per dare origine ai nuovi dati.

I dati catastali soppressi risultano i seguenti: foglio 37, part. 198 sub. 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12

Non vi è indicato il riferimento dei dati che hanno originato l'immobile di interesse, valore altresì non verificabile data la mancanza di elaborato planimetrico; in ogni caso si presume che gli stessi si riferiscano ai seguenti:

- Foglio 37, part. 198 sub. 9

Nel seguito la situazione rilevabile:

- dal 01/01/1992 - Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- dal 29/10/1958 (antecedente all'impianto meccanografico)- 1°STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1958 in atti dal 29/10/1998 (n. 10949.1/1989)
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ed i relativi intestatari:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

### Normativa urbanistica

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore del Comune di Santhià all'interno della zona "B.R.I - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita", normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico, e comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano.

L'area è inserita all'interno della Classe acustica III - Aree di tipo misto.

L'edificio possiede destinazione d'uso abitativa, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.t.A..

### Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta dotato di certificato/ di abitabilità.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià, è stato inoltre possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 121 del 21/07/1987, domanda con prot. n. 7656 del 4/07/1987, per "Lavori di adeguamento centrale termica L.818".

- Certificato di Abitabilità n. 1/1970 del 13/01/1970 a far data dal 09/01/1970, relativo a "nuova costruzione su nuda area", con lavori iniziati il 03/07/1968 ed ultimati il 30/09/1969.

La ricerca effettuata presso lo sportello unico comunale, non ha permesso di recuperare altra documentazione, neppure il progetto originario cui il certificato di abitabilità fa specifico riferimento.

Non essendo disponibili i progetti originari della costruzione non è risultato possibile determinare la coerenza con le autorizzazioni/concessioni comunali, e pertanto si è proceduto a verificare la conformità catastale.

L'edificio risulta conforme al censimento catastale; la destinazione d'uso dei vari locali è stata verificata e validata in occasione del sopralluogo.

Con l'accesso agli atti non sono state reperite altre pratiche relative a manutenzioni interne alle proprietà.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:*

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

## Vincoli od oneri condominiali

L'immobile risulta inserito all'interno di condominio denominato .....  
Non è stato possibile determinare l'ammontare annuo delle spese condominiali ordinarie né valutare eventuali spese straordinarie già deliberate, poiché l'Amministratore dello stabile, nonostante i ripetuti solleciti, non ha fornito alcuna indicazione in merito, come da dichiarazione allegata fornita dal custode.

Per quanto sopra descritto non è stato possibile determinare i costi di gestione annuale per:

- spese generali (assicurazione, gestione conto corrente)
- spese per spazi esterni (manutenzione verde condominiale, piazzale e accessi pedonale e carraio)
- spese per manutenzioni ordinarie
- spese per energia elettrica condominiale e pulizie scale

Come indicato al capitolo *Precisazioni*, la proprietà ha indicato che dispone di posto auto assegnato all'interno di area condominiale: occorrerà verificare con l'amministratore e sul regolamento condominiale la disponibilità di tale servizio.

Si rimanda alla comunicazione allegata per eventuali ulteriori approfondimenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio non è possibile procedere alla formazione di lotti distinti.

Risulta pertanto il seguente unico lotto:

### Lotto 1

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento n° 15

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su quattro piani fuori terra, un sottotetto ed un piano seminterrato, con destinazione d'uso residenziale.

L'edificio è ubicato nel comune di Santhià (VC), in via Tagliamento n° 15.

L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 37, Part. 391, e si compone di un unico vano scala, che permette l'accesso alle diverse unità immobiliari ed alle pertinenti cantine poste a piano seminterrato.

I posti auto sono presenti nell'area cortilizia comune che si presenta anche come area di manovra e per l'accesso ad altri edifici. L'accesso pedonale e carroia si trovano su via Tagliamento e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Nord ed Ovest con la part. 422, a Sud con le part. 175 e 400 e ad Est con via Tagliamento.

L'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo (secondo fuori terra), ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'estratto catastale e confermate a seguito di sopralluogo: accesso da vano scala su ingresso/disimpegno che collega 2 camere, il tinello e il bagno; dal tinello si accede alla cucina.

E' presente, inoltre, cantina pertinenziale, posta nel piano seminterrato, che si compone di un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 37, Part. 391, Sub. 20, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 32.000,00

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, quali tipologia edificio, vetustà, finiture, manutenzione, presenza ascensore, esposizione, ecc.. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:  
- Abitazioni di tipo economico: min. 430,00 €/m<sup>2</sup> / max 620,00 €/m<sup>2</sup>;

Il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n° 23; Rilevazioni al Dicembre 2020" edito con il patrocinio della Camera di Commercio Biella e Vercelli, riporta invece i seguenti valori:

- Appartamenti vecchi oltre 30 anni: min. 400,00 €/m<sup>2</sup> / max 600,00 m<sup>2</sup>;

La stima del bene viene effettuata con duplice valutazione, che porta ragionevolmente allo stesso risultato, riassunta nel seguito:

- Considerando un valore per l'appartamento di 400,00 €/m<sup>2</sup>, pari al minimo dei valori ricavati dalle quotazioni immobiliari: si considera il valore minimo a causa della vetustà del bene oggetto di valutazione che tenga conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare;

- Considerando un valore per l'appartamento di 620,00 €/m<sup>2</sup>, pari al massimo dei valori ricavati dalle quotazioni immobiliari, ma applicando a detto valore i coefficienti di merito che tengono conto della tipologia dell'edificio, la vetustà, le finiture, la manutenzione, l'assenza di ascensore, l'assenza di doppi servizi igienici, la tipologia di impianti, finiture e dell'esposizione dell'unità, pari a 0,64 circa; ne deriva che il valore di mercato per detto bene può essere indicato in circa 397,00 €/m<sup>2</sup>.

A fronte di quanto sopra, adoperando il valore ottenuto, arrotondato ad 400,00 €/m<sup>2</sup>, e moltiplicato per la superficie commerciale, si ottiene il valore complessivo dell'immobile indicato precedentemente e stimato in € 32'000,00 (euro trentaduemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gattinara (VC) - Via Mattai n° 20	80,00 mq	400,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
				Valore di stima:	€ 32.000,00

**Valore finale di stima: € 32.000,00**

*All'importo di vendita occorrerà portare in detrazione i debiti pregressi nei confronti del condominio, non quantificabili in mancanza di comunicazioni da parte dell'amministratore.*

## CONCLUSIONI

---

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

## ALLEGATI

---

A compendio degli elementi trattati, si allegano i documenti reperiti presso i competenti uffici ed utilizzati per comporre il presente giudizio di stima.

Allegato 1 – Modulo controllo documentazione

Allegato 2 – Foglio riassuntivo degli identificativi catastali in formato .rtf

Allegato 3 – Planimetria dei beni

Allegato 4 – Documentazione Catastale: Visure, estratti di mappa e Planimetrie

Allegato 5 – Estratto cronologico storico e certificato ipotecario

Allegato 6 – Estratti PRGC e NTA

Allegato 7 – Documentazione fotografica

Allegato 8 – Verbale di accesso per operazioni peritali

Allegato 9 – Richiesta di Accesso agli Atti con allegati

Allegato 10 – Concessioni Edilizie

Allegato 11 – Comunicazione del Custode circa le spese condominiali

Allegato 12 – Certificati di residenza e stato civile

Allegato 13 – Individuazione satellitare immobile via Tagliamento n° 15

Allegato 14 – Fotografie JPG

Allegato 15 – Planimetrie JPG

Santhià (VC), lì 15/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marocchino Riccardo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### Lotto 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento n° 15

L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su quattro piani fuori terra, un sottotetto ed un piano seminterrato, con destinazione d'uso residenziale.

L'edificio è ubicato nel comune di Santhià (VC), in via Tagliamento n° 15.

L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 37, Part. 391, e si compone di un unico vano scala, che permette l'accesso alle diverse unità immobiliari ed alle pertinenti cantine poste a piano seminterrato.

I posti auto sono presenti nell'area cortilizia comune che si presenta anche come area di manovra e per l'accesso ad altri edifici. L'accesso pedonale e carraio si trovano su via Tagliamento e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Nord ed Ovest con la part. 422, a Sud con le part. 175 e 400 e ad Est con via Tagliamento.

L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo (secondo fuori terra), ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'estratto catastale e confermate a seguito di sopralluogo: accesso da vano scala su ingresso/disimpegno che collega 2 camere, il tinello e il bagno; dal tinello si accede alla cucina.

E' presente, inoltre, cantina pertinenziale, posta nel piano seminterrato, che si compone di un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 37, Part. 391, Sub. 20, Categoria A/3

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

L'edificio risulta inserito dal piano regolatore del Comune di Santhià all'interno della zona "BR.I - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita", normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico, e comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano.

L'area è inserita all'interno della Classe acustica III - Aree di tipo misto.

L'edificio possiede destinazione d'uso abitativa, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.t.A..

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO

**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento	
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - Via Tagliamento n° 15
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 75,00 mq</span> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 391, Sub. 20, Categoria A/3
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si trova in stato di conservazione sufficiente. Non sono presenti segni di obsolescenza, fatta eccezione per la presenza di umidità nel servizio igienico. L'appartamento si presenta con le condizioni originarie del periodo costruttivo cui è stato costruito: nel corso degli anni non sono state eseguite sull'immobile oggetto di perizia, interventi di manutenzione straordinaria.
<b>Descrizione:</b>	<p>L'edificio entro il quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposto su quattro piani fuori terra, un sottotetto ed un piano seminterrato, con destinazione d'uso residenziale. L'edificio è ubicato nel comune di Santhià (VC), in via Tagliamento n° 15. L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 37, Part. 391, e si compone di un unico vano scala, che permette l'accesso alle diverse unità immobiliari ed alle pertinenti cantine poste a piano seminterrato. I posti auto sono presenti nell'area cortilizia comune che si presenta anche come area di manovra e per l'accesso ad altri edifici. L'accesso pedonale e carraio si trovano su via Tagliamento e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna. Il lotto in oggetto confina sul fronte Nord ed Ovest con la part. 422, a Sud con le part. 175 e 400 e ad Est con via</p> <p>L'alloggio è disposto su unico livello, a piano secondo (secondo fuori terra), ed è composto dai seguenti ambienti che vengono indicati con le destinazioni rilevabili dall'estratto catastale e confermate a seguito di sopralluogo: accesso da vano scala su ingresso/disimpegno che collega 2 camere, il tinello e il bagno; dal tinello si accede alla cucina.</p> <p>E' presente, inoltre, cantina pertinenziale, posta nel piano seminterrato, che si compone di un unico ambiente.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 37, Part. 391, Sub. 20, Categoria A/3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No