
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCO BPM spa

Codice fiscale: 10537050964

Partita IVA: 10537050964

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Nato il [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.078,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 09/06/2023, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.carnevale@studiomodum.it, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2023 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, 17

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo con annessa cantina al piano interrato. L'unità facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "CONDOMINIO CRISTALLO" sita in Santhià, Via Tagliamento, 17. Il condominio è stato costruito nel 1962 ed è prospiciente alla via comunale, fa parte di un compendio interamente recintato con altre 2 palazzine. Sulla via tagliamento vi è la presenza di parcheggi pubblici. Il comune di santhià, sono presenti tutti i servizi primari e secondari necessari per la collettività quali scuole, ospedali, banche, uffici postali, negozi ecc..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento, 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità ha i seguenti confini:

Alloggio: vuoto su due lati, corridoio comune e altra unità immobiliare.

Cantina: Altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,50 mq	51,80 mq	1	51,80 mq	3,00 m	2
Cantina	7,30 mq	9,10 mq	0,20	1,82 mq	2,50 m	S1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				54,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1979 al 30/03/2010	[REDACTED] [REDACTED] Proprietà' 1/1	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 179 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 26.20 Reddito dominicale € 0,00



		Reddito agrario € 0,00
Dal 01/02/2005 al 30/03/2012	[REDACTED] (E) 11 16/03/1971	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 199, Sub. 39 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 49 mq Rendita € 185,92 Piano s1-2
Dal 30/03/2010 al 09/10/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 422 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 26.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/03/2010 al 09/10/2023	[REDACTED] M11MS1D010	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 422, Sub. 39 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 49 mq Rendita € 185,92 Piano S1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	422	39		A3	1	3	49 mq	185,92 €	S1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	422				ente urbano		26.20 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI:

I dati catastali sono corretti.

CATASTO FABBRICATI:

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente presentata il 01/02/2005. Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, così come evidenziato nell'allegato 3 (in rosso le parti realizzate ed in giallo le parti non realizzate)

Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio



Provinciale, Servizi catastali, la pratica di variazione catastale tramite programma ministeriale Docfa.

PRECISAZIONI

Dalla lettura dell'atto notarile di acquisto da parte del soggetto esecutato si rileva:

"si è precisato che all'alloggio alienato compete l'uso esclusivo dell'area, posto auto, individuata con la sigla "P/5" nella planimetria generale allegata sotto la lettera "A" al regolamento di condominio depositato con atto a rogito Not. Luigi Vercellotti in data 9/2/2005 rep.78265/16899, registrato a Santhià il 22/2/2005 al n.41 serie 1, trascritto a Vercelli il 4/3/2005 ai nn.2089/1389)"

L'ALLEGATO N. 10 INDIVIDUA IL POSTO AUTO DI COMPETENZA ALL'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate dal CTU sull'immobile pignorato, è emerso che il fabbricato ad uso civile abitazione è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, N. 2019 306275 0017 SCADENZA 31/12/2029

Sussistono difformità catastali come meglio descritto nella sezione "Dati catastali". Per la regolarizzazione catastale dell'appartamento, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di circa €.600,00.

Sussistono difformità urbanistiche come meglio descritto nella sezione "Regolarità Edilizia". Per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di circa €.2.500,00.

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento è così composto:

al piano quarto: ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi;

al piano interrato: un vano cantina.

La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 54,87 di superficie commerciale. La palazzina, da sempre adibita ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione risalenti al 1960 circa, con criteri di edilizia residenziale economica

PARTI COMUNI

Dalla verifica presso lo studio dell'Amministratore di Condominio sig. Russo Osvaldo, si evince la presenza del regolamento di condominio che disciplina le parti comuni del condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: da due lati verso il vuoto su cortile condominiale e su due lati in aderenza ad altre unità immobiliari.;

Altezza interna utile: altezza cm.300;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in c.a. con tamponature in muratura a cassa vuota in laterizio intonacato spess. cm. 40 circa, i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica ad esclusione della camera da letto in legno;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestre a due ante in legno vetro singolo, portoncino d'ingresso in legno e tapparelle esterne ;

Volte: nessuna;

Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano con impianto tradizionale a radiatori in ghisa con produzione di ACS con boiler elettrico. L'alimentazione del fornello da cucina avviene con bombola a gas posta sul terrazzo. L'impianto elettrico è sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della costruzione così come è conforme alle Leggi dell'epoca.

L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

Risulta allacciato all'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque nere è allacciato alle fognature comunali;

cortile: Il condominio risulta con cortile condominiale;

Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annessa cantina al piano interrato;

Pavimento in Battuto di CLS

Pareti e soffitti intonacati;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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



Dal 18/12/2000 al 07/11/2002	Brezzo Antonio & c. snc con sede in Santhià - - Piena Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00377010020	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	18/12/2000	57406	12349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		vercelli	12/01/2001	273	232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2002 al 08/09/2004	Brezzo di Viviani Alda & c. snc, con sede in Santhià - - Piena Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00377010020	Atto di mutamento denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi vercellotti	07/11/2002	66616	14082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		vercelli	04/04/2003	3089	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2004 al 21/02/2005	St. Agatha s.r.l., con sede in Chivasso - Piena Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 08938260018	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	08/09/2004	76460	16389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		vercelli	18/09/2004	9491	6091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2005 al 16/10/2007	Gheo s.r.l. con sede in Loano - Piena Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01326080098	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	21/02/2005	78430	16950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
vercelli	15/03/2005	2427	1611		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2007 al 12/10/2023		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Piena Proprietà 1/1 Codice Fiscale (P.IVA)		Notaio Luigi Vercellotti	16/10/2007	86022	20559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		vercelli	19/10/2007	11073	7044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Garanzia di Mutuo
Iscritto a Vercelli il 19/10/2007
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 2620
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Luigi Vercellotti
Data: 16/10/2007



N° repertorio: 86023

N° raccolta: 20560

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a vercelli il 14/04/2023

Reg. gen. 3145 - Reg. part. 2564

Quota: 1/1

A favore di BPL MORTGAGES SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla verifica del PRGI vigente l'immobile oggetto di pignoramento è ricompreso nell'ambito BR.I - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27)

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella

Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio ed attività ricettive.

L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.). Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, punto 2 delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 3.

Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Dalla verifica urbanistica presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Santhià, sull'immobile è stata rilasciata la seguente pratica edilizia:

C.E. N. 96 del 09/06/1962.

Dall'esame della documentazione raffrontata con lo stato dei luoghi, si rilevano lievi difformità distributive interne e di prospetto (vedi allegato 4 con indicato in rosso le parti realizzate ed in giallo le parti non realizzate), tutte regolarizzabili con pratica SCIA in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 475,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.112,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento, 17

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo con annessa cantina al piano interrato. L'unità facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "CONDOMINIO CRISTALLO" sita in Santhià, Via Tagliamento, 17. Il condominio è stato costruito nel 1962 ed è prospiciente alla via comunale, fa parte di un compendio interamente recintato con altre 2 palazzine. Sulla via tagliamento vi è la presenza di parcheggi pubblici. Il comune di santhià, sono presenti tutti i servizi primari e secondari necessari per la collettività quali scuole, ospedali, banche, uffici postali, negozi ecc..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 422, Sub. 39, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 422, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 30.178,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santhià (VC) - Via Tagliamento, 17	54,87 mq	550,00 €/mq	€ 30.178,50	100,00%	€ 30.178,50



Valore di stima:	€ 30.178,50
------------------	-------------

Valore di stima: € 30.178,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri per regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 27.078,50

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

Casale Monferrato, li 13/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevale Miino Alessio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - Via Tagliamento, 17

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo con annessa cantina al piano interrato. L'unità facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "CONDOMINIO CRISTALLO" sita in Santhià, Via Tagliamento, 17. Il condominio è stato costruito nel 1962 ed è prospiciente alla via comunale, fa parte di un compendio interamente recintato con altre 2 palazzine. Sulla via tagliamento vi è la presenza di parcheggi pubblici . Il comune di santhià, sono presenti tutti i servizi primari e secondari necessari per la collettività quali scuole, ospedali, banche, uffici postali, negozi ecc..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 422, Sub. 39, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 422, Qualità ente urbano

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

Destinazione urbanistica: Dalla verifica del PRGI vigente l'immobile oggetto di pignoramento è ricompreso nell'ambito BR.I - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27)

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano. Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio ed attività ricettive. L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, punto 2 delle N.T.A. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona. Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 3. Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa

Prezzo base d'asta: € 27.078,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.078,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santhià (VC) - Via Tagliamento, 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 422, Sub. 39, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 422, Qualità ente urbano	Superficie	54,87 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione L'appartamento è così composto: al piano quarto: ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi; al piano interrato: un vano cantina. La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 54,87 di superficie commerciale. La palazzina, da sempre adibita ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione risalenti al 1960 circa, con criteri di edilizia residenziale economica		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo con annessa cantina al piano interrato. L'unità facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "CONDOMINIO CRISTALLO" sita in Santhià, Via Tagliamento, 17. Il condominio è stato costruito nel 1962 ed è prospiciente alla via comunale, fa parte di un compendio interamente recintato con altre 2 palazzine. Sulla via tagliamento vi è la presenza di parcheggi pubblici . Il comune di santhià, sono presenti tutti i servizi primari e secondari necessari per la collettività quali scuole, ospedali, banche, uffici postali, negozi ecc..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Garanzia di Mutuo
Iscritto a Vercelli il 19/10/2007
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 2620
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Luigi Vercellotti
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 86023
N° raccolta: 20560

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a vercelli il 14/04/2023
Reg. gen. 3145 - Reg. part. 2564
Quota: 1/1
A favore di BPL MORTGAGES SRL
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

