



TRIBUNALE DI VERCELLI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tibaldi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]



contro

[REDACTED]



1 di 16



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	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

INCARICO

In data 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Tibaldi Monica, con studio in Via Carlo III Di Savoia, 2 - 13100 - Vercelli (VC), email monica.tibaldi@libero.it, PEC monica.tibaldi@archiworldpec.it, Tel. 0161 251 858, Fax 0161 251 858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione Gerbidi 35/A

DESCRIZIONE

Fabbricato semindipendente composto da abitazione al piano terreno e soprastante sottotetto ad uso sgombero, oltre a locale magazzino adiacente all'unità abitativa.

Un'ampia corte costituisce pertinenza all'immobile, di cui una parte è libera e una parte è a terreno/orto.

Il compendio immobiliare è ubicato in frazione Gerbidi, piccola località, priva di servizi, a circa 2 chilometri dal comune di appartenenza, Livorno Ferraris.

Si accede alla proprietà da strada privata, a partire dalla via pubblica, su mappa catasto terreni indicata come strada vicinale Vissoletto e censita a catasto fabbricati, genericamente frazione Gerbidi 35/A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione Gerbidi 35/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La visura catastale riporta i dati di proprietà (allegato 5).

CONFINI

La proprietà esecutata, riferendomi all'estratto di mappa (allegato 2) catasto terreni del foglio 18, particella 200, confina:

- a nord con particelle 360 e 426;
- a est con particella 202;
- a sud con strada vicinale Vissoletto;
- a ovest con particella 197.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,92 mq	131,20 mq	1	131,20 mq	2,80 m	Terra
Portico	38,80 mq	43,60 mq	0,40	17,44 mq	3,40 m	Terra
Sottotetto (autonomo)	109,64 mq	130,50 mq	0,20	26,10 mq	2,05 m	Primo
Magazzino	38,07 mq	43,66 mq	0,25	10,91 mq	5,98 m	Terra
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,02	15,20 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	200,85 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	200,85 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il compendio pignorato è ubicato in frazione Gerbidi 35/A, piccolo abitato, privo di servizi, distante circa 2 chilometri dal nucleo urbano del comune di Livorno Ferraris.

Le superfici indicate sono meglio evidenziate nell'allegato 3.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2007 al 09/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 18, Part. 200, Sub. 8, Zc. - Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale - mq Rendita € 49,06 Piano T
Dal 10/12/2007 al 09/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 18, Part. 200, Sub. 7, Zc. - Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale - mq Rendita € 196,85 Piano T-1 Graffato -
Dal 09/04/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 18, Part. 200, Sub. 8, Zc. - Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale - mq Rendita € 49,06 Piano T
Dal 09/04/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 18, Part. 200, Sub. 7, Zc. - Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale - mq Rendita € 196,85 Piano T-1 Graffato -
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 18, Part. 200, Sub. 8, Zc. - Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 45 mq Rendita € 49,06 Piano T Graffato -



Dal 09/11/2015 al 28/02/2025

Catasto Fabbricati
Sez. -, Fg. 18, Part. 200, Sub. 7, Zc. -
Categoria A4
Cl.2, Cons. 5,5
Superficie catastale 170 mq
Rendita € 196,85
Piano T-1

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.
(allegato 5)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	18	200	7	-	A4	2	5,5	170 mq	196,85 €	T-1	
-	18	200	8	-	C2	2	38	45 mq	49,06 €	T	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il compendio immobiliare presenta le seguenti difformità:

ABITAZIONE

- tra i vani, cucina e tinello, in planimetria catastale è indicata una porta. Nello stato di fatto è presente una apertura ampia che costituisce una sorta di open-space, con la presenza di un camino.
Altra difformità si evince nel magazzino, dove è presente una scala in ferro che consente di raggiungere il sottotetto, utilizzato come locale di sgombero. E' visibile altresì un tamponamento del muro perimetrale, indicato diversamente nella scheda catastale.

Trattasi di difformità minore, catastalmente ininfluyente. In base alla circolare del 09/07/2010 n. 2/2010 prot.n. 36607 punto e) non sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione. (allegato 13)

CORTE

- nell'area a corte nella parte a terreno/orto, sono ubicati dei bassi fabbricati, costruiti abusivamente, con materiale di recupero e quindi non presenti sull'estratto di mappa del catasto terreni.
Va detto che, solo la tettoia aperta, posta in aderenza alla recinzione (lato est) caratterizzata da pilastri in ferro e copertura in lastre metalliche, potrebbe essere sanata e successivamente accatastata.
Sarebbe necessario presentare al comune un Permesso di Costruire, pagare la sanzione e predisporre il tipo mappale al catasto terreni e redarre il docfa per il catasto fabbricati.
Il tutto potrebbe comportare un costo che si aggira intorno 4.680 euro. Considerando la scarsa fattura del manufatto (pilastri in ferro ed elementi di copertura in pannelli di lamiera) si potrebbe procedere alla



demolizione dello stesso.



Invece i due ripostigli, posti sul fondo del lotto (allegato 4), non possono essere sanati, in quanto non rispettano le distanze dal confine (inferiore a 5 m) con la proprietà della particella 197. Non resta che procedere alla demolizione. Il costo di tale intervento (demolizione e smaltimento) si può quantificare in euro 2.000. Entrambe le piccole costruzioni, realizzate in mattoni e tetto in lastre ecologiche/ondulato in pvc, erano presenti già quando gli esecutati acquistarono il compendio immobiliare, così come il tratto di muro presente tra l'area libera e l'area ad orto, vestigia di un vecchio fabbricato (vedi foto aerea risalente verosimilmente agli anni Ottanta - allegato 4) da tempo demolito.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

L'immobile è abitato dagli esecutati, pertanto non risultano esserci contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato d'uso normale.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale. La strada di accesso alla proprietà, evidenziata nell'allegato 3, risulta essere in comune con la proprietà della particella 202.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova in normali condizioni di manutenzione e si compone di cucina/soggiorno, corridoio, due camere e bagno. Antistante il fabbricato è presente un ampio portico. (allegato 1 Documentazione fotografica)



7 di 16





Il fabbricato avente esposizione Nord-Sud è articolato:

ABITAZIONE

Piano terra e soprastante sottotetto

Le strutture comprendono:

- murature portanti in laterizio e pilastri in c.a. nel sottotetto a supporto del tetto;
- solaio (soffitto dell'abitazione) piano in latero-cemento e blocchi interposti di laterizio;
- tramezzi interni in mattoni forati;
- tetto a due falde con orditura in legno e manto di tegole in laterizio.
- impianto di riscaldamento a stufa e camino;
- impianto idrico con allaccio alla fognatura comunale;
- impianto elettrico sottotraccia;
- infissi esterni in legno con, alcuni doppio vetro e altri vetro singolo, alcuni dotati di tapparelle in pvc e altri di ante (scuri interni);
- infissi interni (porte) in legno tamburato con pannello centrale in vetro;
- pavimentazioni interne in gres-porcellanato, tranne in camera da letto dove è presente un laminato in pvc;
- bagno con pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato.

Il sottotetto è raggiungibile dal magazzino, sul cui fondo è posta una scala che collega il piano terra con il piano soffitta. Quest'ultima presenta una pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate al grezzo. E' presente impianto elettrico a vista.

MAGAZZINO

- muratura perimetrale portante in laterizio;
- pavimentazione in battuto di cls;
- tetto a vista in legno con doppia falda formante corpo unico con la falda della porzione abitativa;
- impianto elettrico a vista.

Sopra al portico è presente un impianto fotovoltaico di circa 4 Kw a servizio del compendio immobiliare.

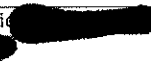
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1996 al 09/04/2008		Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio 	04/07/1996	40701	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Vercelli	30/07/1996	3939	
Dal 09/04/2008 al 26/02/2025		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio 	09/04/2008	86804	21229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Vercelli	15/04/2008	2414	
		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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. (allegato 7)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 28/02/2025 aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 23/02/2010
Reg. gen. 96910 - Reg. part. 44979
Quota: 1/2
Importo: € 336.000,00
A favore [REDACTED]
Capitale: € 168.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 23/02/2010
Reg. gen. 96910 - Reg. part. 44979
Quota: 1/2
Importo: € 336.000,00
[REDACTED]
Capitale: € 168.000,00
Rogante [REDACTED]
Data: 19/02/2010

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 18/09/2024
Reg. gen. 6293 - Reg. part. 7889
Quota: 1/2
[REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 18/09/2024
Reg. gen. 6293 - Reg. part. 7889
Quota: 1/2
[REDACTED]

Visura ipotecaria (allegato 7)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato secondo le norme urbanistiche è ubicato nella zona dei "Tessuti frazionali agricoli" (estratto di PRGC

allegato 8) - Articolo 44 (norme di attuazione allegato 8).

In tale area sono compresi: i tessuti esistenti in frazione che, per caratterizzazione storica, presentano una

destinazione d'uso residenziale frammista all'azienda agricola ed i tessuti esistenti che presentano una destinazione d'uso agricola, aziende agricole o zootecniche, in un contesto in centro abitato caratterizzato prevalentemente da tessuti residenziali (art. 44.01 norme tecniche di attuazione).

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.

- Licenza edilizia n. 1088 del 10/03/1976 e agibilità n. 3237 del 20/07/1978;
- P.D.C. in sanatoria protocollo n. 4036 del 25/07/2007 per realizzazione di portico e recupero volumi esistenti ai fini abitativi;
- Lavori di manutenzione straordinaria al tetto protocollo n. 2305 del 22/04/2010;
- C.I.L. del 10/02/2014 per posa di pannelli fotovoltaici.
(Allegato 9)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto relativo al P.D.C. in sanatoria protocollo n. 4036 del 25/07/2007 per realizzazione di portico e recupero volumi esistenti ai fini abitativi. Precisamente:

ABITAZIONE piano terra

la muratura portante tra la cucina e il tinello è stata demolita, per prevedere un'ampia apertura con la costruzione di un camino.

MAGAZZINO

è stato eseguito un tamponamento ed è stata realizzata una scala autoportante in ferro che consente il collegamento al piano sottotetto/soffitta ad uso sgombero.

E' presente una tettoia e due ripostigli sull'area a corte/terreno abusivi.

COSTI ADEGUAMENTO DIFFORMITÀ

1° IPOTESI SANATORIA tettoia e DEMOLIZIONE (manufatti non sanabili)

URBANISTICA COMUNE

Progetto P.D.C. in sanatoria tettoia



- sanzione € 1.000,00
- diritti di segreteria € 80,00
- presentazione progetto P.D.C. € 1.550,00 (compresi oneri fiscali)

AGENZIA DEL TERRITORIO

- tipo mappale per inserimento in mappa € 1.270,00 (compresi oneri fiscali)
- docfa per accatastamento € 600,00 (compresi oneri fiscali)
- diritti catastali (terreni e urbano) € 180,00

DEMOLIZIONE

N. 2 manufatti € 2.000

TOTALE COMPLESSIVO € 6.680,00



2° IPOTESI DEMOLIZIONE totale e smaltimento, tettoia e manufatti non sanabili.
€ 3.500,00

I signori [REDACTED] mi segnalano che i due piccoli fabbricati ubicati sul fondo del lotto erano presenti già quando gli stessi acquistarono il compendio immobiliare.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sussistono vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione Gerbidi 35/A
Fabbricato semindipendente composto da abitazione al piano terreno e soprastante sottotetto ad uso sgombero, oltre a locale magazzino adiacente all'unità abitativa. Un'ampia corte costituisce pertinenza all'immobile, di cui una parte è libera e una parte è a terreno/orto. Il compendio immobiliare è ubicato in frazione Gerbidi, piccola località, priva di servizi, a circa 2 chilometri dal comune di appartenenza, Livorno Ferraris. Si accede alla proprietà da strada privata, a partire dalla via pubblica, su mappa catasto terreni indicata come strada vicinale Vissoletto e censita a catasto fabbricati, genericamente frazione Gerbidi 35/A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 200, Sub. 7, Zc. -, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 200, Sub. 8, Zc. -, Categoria C2, Graffato -



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

Valore di stima del bene: € 46.712,25

Per la valutazione del cespite oggetto di esecuzione, si sono verificati attentamente i valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Vercelli (allegato 12), dal listino immobiliare degli agenti riuniti, AIR Italia (allegato 11) e i valori di mercato (allegato 10).

A fronte di quanto sopra, considerando lo stato conservativo abitabile, si ritiene di tenere in maggior considerazione il valore del listino immobiliare AIR.

Pertanto:

valore banca dati - nucleo urbano comune di Livorno € 450,00

valore listino immobiliare € 300,00

valore proposto in perizia € 250,00

(considerata la localizzazione in frazione Gerbidi)

COSTI ADEGUAMENTO DIFFORMITA'

A fronte di quanto sopra (punto regolarità edilizia), si ritiene di prendere in considerazione l'ipotesi della DEMOLIZIONE TOTALE

2' IPOTESI DEMOLIZIONE totale e smaltimento, tettoia e manufatti non sanabili.
€ 3.500,00

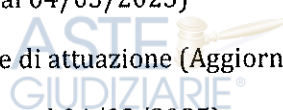
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Livorno Ferraris (VC) - Frazione Gerbidi 35/A A dedurre € 3.500	200,85 mq	250,00 €/mq	€ 50.212,50	100,00%	€ 50.212,50
					- € 3.500
Valore di stima:					€ 46.712,50

VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 46.500

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.

Vercelli, li 10/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tibaldi Monica



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa terreni (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tavola superfici (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Tavola difformità (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche e ente urbano (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto del PRGC e norme tecniche di attuazione (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comparativi di mercato (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Listino prezzi - AIR Italia - agenti immobiliari (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Circolare catasto (Aggiornamento al 04/03/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione Gerbidi 35/A
 Fabbricato semindipendente composto da abitazione al piano terreno e soprastante sottotetto ad uso sgombero, oltre a locale magazzino adiacente all'unità abitativa. Un'ampia corte costituisce pertinenza all'immobile, di cui una parte è libera e una parte è a terreno/orto. Il compendio immobiliare è ubicato in frazione Gerbidi, piccola località, priva di servizi, a circa 2 chilometri dal comune di appartenenza, Livorno Ferraris. Si accede alla proprietà da strada privata, a partire dalla via pubblica, su mappa catasto terreni indicata come strada vicinale Vissoletto e censita a catasto fabbricati, genericamente frazione Gerbidi 35/A.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 200, Sub. 7, Zc. -, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 200, Sub. 8, Zc. -, Categoria C2, Graffato -
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile esecutato secondo le norme urbanistiche è ubicato nella zona dei "Tessuti frazionali agricoli" (estratto di PRGC allegato 8) - Articolo 44 (norme di attuazione allegato 8). In tale area sono compresi: i tessuti esistenti in frazione che, per caratterizzazione storica, presentano una destinazione d'uso residenziale frammista all'azienda agricola ed i tessuti esistenti che presentano una destinazione d'uso agricola, aziende agricole o zootecniche, in un contesto in centro abitato caratterizzato prevalentemente da tessuti residenziali (art. 44.01 norme tecniche di attuazione).





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Frazione Gerbidi 35/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 200, Sub. 7, Zc. -, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 200, Sub. 8, Zc. -, Categoria C2, Graffato -	Superficie	200,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato d'uso normale.		
Descrizione:	Fabbricato semindipendente composto da abitazione al piano terreno e soprastante sottotetto ad uso sgombero, oltre a locale magazzino adiacente all'unità abitativa. Un'ampia corte costituisce pertinenza all'immobile, di cui una parte è libera e una parte è a terreno/orto. Il compendio immobiliare è ubicato in frazione Gerbidi, piccola località, priva di servizi, a circa 2 chilometri dal comune di appartenenza, Livorno Ferraris. Si accede alla proprietà da strada privata, a partire dalla via pubblica, su mappa catasto terreni indicata come strada vicinale Vissoletto e censita a catasto fabbricati, genericamente frazione Gerbidi 35/A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati.		

