

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daffara Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023,  
76/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa.....   | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 6  |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 7  |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 7  |
| <b>Bene N° 7</b> - Corte o resede ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....      | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 8  |
| Titolarità .....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 9  |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 9  |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 9  |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 10 |
| <b>Bene N° 7</b> - Corte o resede ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....      | 10 |
| Confini.....  | 10 |
| Consistenza.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1...   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 11 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 12 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 12 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1...   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 14 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 14 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....              | 15 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 16 |
| Dati Catastali .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1...   | 16 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 18 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 19 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 19 |
| <b>Bene N° 7</b> - Corte o resede ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....    | 20 |
| Precisazioni.....   | 20 |
| Stato conservativo .....  | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 21 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 21 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 21 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 21 |
| Parti Comuni.....   | 22 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....  | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 23 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 23 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 23 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 23 |
| Stato di occupazione .....  | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1... | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 24 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 24 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 24 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 24 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 24 |
| Provenienze Ventennali.....   | 25 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1... | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 26 |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 26 |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 27 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....            | 28 |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T.....          | 29 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 30 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 1-2-3-4-5-6 - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1</b> ..... | 30 |
| <b>Bene N° 6 - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T</b> .....                      | 31 |
| Normativa urbanistica .....  | 32 |
| Regolarità edilizia .....  | 33 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 34 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 34 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 38 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 38 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E. ....   | 40 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 129.467,74</b> .....  | 40 |



All'udienza del 05/12/2023, il sottoscritto Geom. Daffara Matteo, con studio in Piazza Risorgimento n.5 - 13100 - Vercelli (VC), email matteo.dff@gmail.com, PEC matteo.daffara@geopec.it, Tel. 328 8252595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a due piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno oltre a balconata prospiciente la corte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

Autorimessa doppia posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

Autorimessa singola posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

**BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

Cortile comune identificato al N.C.E.U. al Fg.63 part.443 sub.3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Oscar Altavilla

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. risulta composta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la quale riporta la cronistoria ventennale, ultraventennale e i dati catastali attuali.

Nel fascicolo è stato inserito anche l'estratto di mappa catastale e la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali, le planimetrie catastali ed i certificati anagrafici degli esecutati, nonché ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie.

Si specifica che nell'atto di pignoramento sono stati indicati correttamente i dati catastali.

Successivamente ad estensione del pignoramento originario e riunione delle procedure è stata depositata ulteriore ed integrativa certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ed aggiuntiva trascrizione del pignoramento immobiliare.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

All'atto di acquisto delle unità immobiliari oggetto di pignoramento gli esecutati si dichiaravano entrambi di stato libero.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Trattandosi di entità classificata come bene comune non censibile non vi è intestazione catastale.

**CONFINI**

Gli immobili nel loro complesso confinano, con riferimento alla mappa catasto terreni, con:

- a nord con altra proprietà Fg.63 part.441;
- a est con altra proprietà Fg.63 part.444;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 168,68 mq        | 237,43 mq        | 1            | 237,43 mq                | 2,77 m   | T-1   |
| Balcone scoperto                             | 10,75 mq         | 10,75 mq         | 0,25         | 2,69 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>240,12 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>240,12 mq</b>         |          |       |

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 24,78 mq         | 28,82 mq         | 1            | 28,82 mq                 | 2,30 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>28,82 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>28,82 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                               | 13,88 mq         | 17,64 mq         | 1            | 17,64 mq                 | 2,02 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>17,64 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |

Superficie convenzionale complessiva: 17,64 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 18,78 mq         | 22,95 mq         | 1            | 22,95 mq                 | 2,03 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>22,95 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>22,95 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 15,88 mq         | 19,03 mq         | 1            | 19,03 mq                 | 2,35 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>19,03 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>19,03 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                               | 13,52 mq         | 16,40 mq         | 1            | 16,40 mq                 | 2,40 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>16,40 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 19/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 504, Part. 443<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,77<br>Piano T-1<br>Graffato 449 |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 9,5<br>Rendita € 397,41<br>Piano T-1        |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.U, Cons. 8,5<br>Rendita € 504,84<br>Piano T-1        |

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- i mappali 443 e 449 sono stati oggetto di variazione del 31/12/1991 e del 14/05/2009 che hanno generato l'attuale 443.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 19/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 504, Part. 443<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,77<br>Piano T-1<br>Graffato 449 |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 20<br>Rendita € 39,25                       |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Piano T  |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 5<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 25<br>Rendita € 49,06<br>Piano T |

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- i mappali 443 e 449 sono stati oggetto di variazione del 31/12/1991 e del 14/05/2009 che hanno generato l'attuale 443.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 19/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 504, Part. 443<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,77<br>Piano T-1<br>Graffato 449 |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 20<br>Rendita € 39,25<br>Piano T            |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 6<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 14<br>Rendita € 18,08<br>Piano T            |

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- i mappali 443 e 449 sono stati oggetto di variazione del 31/12/1991 e del 14/05/2009 che hanno generato l'attuale 443.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 19/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 504, Part. 443 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,77<br>Piano T   |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 20<br>Rendita € 39,25<br>Piano T |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 7<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 18<br>Rendita € 23,24<br>Piano T |

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- i mappali 443 e 449 sono stati oggetto di variazione del 31/12/1991 e del 14/05/2009 che hanno generato l'attuale 443.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 19/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 504, Part. 443<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,77<br>Piano T-1      |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 20<br>Rendita € 39,25<br>Piano T |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 9<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 16<br>Rendita € 31,40<br>Piano T |

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- i mappali 443 e 449 sono stati oggetto di variazione del 31/12/1991 e del 14/05/2009 che hanno generato l'attuale 443.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 19/03/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 504, Part. 443<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Rendita € 0,77<br>Piano T                                      |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 20<br>Rendita € 39,25<br>Piano T                               |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 63, Part. 443, Sub. 8<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 14<br>Superficie catastale 16 mq<br>Rendita € 18,08<br>Piano T |

Con la precisazione che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico catastale;
- i mappali 443 e 449 sono stati oggetto di variazione del 31/12/1991 e del 14/05/2009 che hanno generato l'attuale 443.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 63     | 443   | 4    |                     | A3        | U      | 8,5         | 228 mq               | 504,84 € | T-1   |          |

| 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 |  |
| 63                   | 443   |      |       |                     | ENTE    |        | 550 mq               |                    |                 |          |  |

|  |  |  |  |        |  |  |  |
|--|--|--|--|--------|--|--|--|
|  |  |  |  | URBANO |  |  |  |
|--|--|--|--|--------|--|--|--|

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Le difformità consistono in:

- ampliamento del bagno a discapito dell'adiacente disimpegno a piano terra;
- demolizione del ripostiglio nel soggiorno a piano terra;
- apertura di una finestra nel locale lavanderia a piano terra;
- al primo piano nella camera posta ad ovest è stata chiusa la porta di collegamento con il locale adiacente ed aperta un'altra porta verso il disimpegno, stesso discorso per la camera posta ad est;
- al primo piano nella camera a sud c'è una sola finestra e non due.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuova planimetria attraverso la procedura DocFa con costi stimabili in € 500,00.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 63     | 443   | 5    |                     | C6        | 2      | 25          | 28 mq                | 49,06 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 63                   | 443   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 550 mq               |                    |                 |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 63     | 443   | 6    |                     | C2        | 2      | 14          | 16 mq                | 18,08 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 63                   | 443   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 550 mq               |                    |                 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 63     | 443   | 7    |                     | C2        | 2      | 18          | 21 mq                | 23,24 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 63                   | 443   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 550 mq               |                    |                 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

Tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rileva una difformità consistente nella demolizione parziale di tavolato interno regolarizzabile mediante presentazione di procedura DocFa con costi stimabili in € 300,00.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 63     | 443   | 9    |                     | C6        | 2      | 16          | 17 mq                | 31,4 €  | T     |          |  |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 63                   | 443   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 550 mq               |                    |                 |          |

**Corrispondenza catastale**

Tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rileva una difformità consistente nella demolizione di muro divisorio regolarizzabile mediante presentazione di procedura DocFa con costi stimabili in € 300,00.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 63     | 443   | 8    |                     | C2        | 2      | 14          | 16 mq                | 18,08 € | T     |          |  |

| Catasto terreni (CT) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| Dati identificativi |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 63                  | 443   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 550 mq               |                    |                 |          |

### Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rileva una difformità consistente nella demolizione di muro divisorio regolarizzabile mediante presentazione di procedura DocFa con costi stimabili in € 300,00.

**BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 63     | 443   | 3    |                     | E         |        |             |                      |         |       |          |

| 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 |  |
| 63                   | 443   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 550 mq               |                    |                 |          |  |

## PRECISAZIONI

Lo scrivente, il 27/02/2024, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli ricevendo loro riscontro negativo il 06/03/2024.

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate ai debitori da parte del Custode, a mezzo raccomandata a/r, ma nessuno è comparso, pertanto si accedeva forzosamente al compendio immobiliare solo in data 01/02/2024.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati dal Comune di residenza, i quali si allegano alla presente relazione di stima.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del lotto in questione in quanto la superficie complessiva dell'area risulta inferiore a 5000 metri quadrati.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

---

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.

Rilevate in alcuni ambienti tracce di umidità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.

Rilevate in alcuni punti tracce di umidità.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.

Rilevate in alcuni punti tracce di umidità.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni, sono da risultanze catastali, identificate con il sub.3 e consistono nel cortile del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

---

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Livorno Ferraris, precisamente alla Via Antonia Anino civico 18 non distante dalla zona centrale dell'abitato.

Il paese conta circa 4.500 abitanti e dista una trentina di km. da Vercelli.

Il compendio immobiliare è consistente in un'abitazione di tipo indipendente disposta su due livelli collegati da scala interna ed annessa corte ove sono collocati i fabbricati accessori.

Gli accessi pedonale e carrozzone avvengono da una strada privata accessibile da pubblica Via.

Il corpo di fabbrica principale è di remota costruzione.

Gli orizzontamenti dello stabile sono piani mentre la copertura, inclinata a due falde, presenta struttura lignea e manto in coppi di laterizio.

Le facciate esterne si presentano intonacate a civile e tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti sono tutti in ceramica, fa eccezione la scala le cui pedate ed alzate sono rivestite da lastre in marmo.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera, complessivamente in buono stato conservativo.

Le porte interne invece sono ad unica anta battente alcune in legno con inserto vetrato e altre con pannello tamburato.

Il bagno posto a piano terra ha la classica dotazione sanitaria composta da wc, lavabo e box doccia curvato con sistema idromassaggio e profilati in materiale plastico.

Il servizio igienico a piano primo è corredato da due sanitari, lavabo e vasca in muratura.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placchette in tecnopolimero.

Durante il sopralluogo non è stata individuata la caldaia quindi si suppone che il riscaldamento degli ambienti fosse garantito dal camino alimentato a biomassa collocato al piano terra che attraverso delle canalizzazioni raggiunge i vari ambienti.

Per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria la stessa viene garantita mediante bollitore elettrico ad accumulo.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti pertanto si consiglia una revisione generale di tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

La copertura, ad unica falda, è ordita su struttura lignea e presenta come manto tegole portoghesi.

Gli infissi esterni sono due portoni metallici ad unica anta battente.

La pavimentazione è composta da piastrelle quadrate in ceramica.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

La copertura è piana e formata da un solaio piano in latero-cemento.

L'unità risulta priva di infissi e di pavimentazione.

Le murature sono state realizzate con mattoni tipo gas-beton intonacati e tinteggiati esternamente.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

La copertura, ad unica falda, è ordita su struttura lignea e presenta come manto delle lastre in fibrocemento che potrebbero contenere amianto.

Gli infissi esterni sono in legno.

Non è presente alcun tipo di pavimentazione.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

La copertura, ad unica falda, è ordita su struttura lignea e presenta come manto delle lastre in fibrocemento che potrebbero contenere amianto.

Non sono presenti nè infissi nè pavimentazione interna.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

La copertura, ad unica falda, è ordita su struttura lignea e presenta come manto delle lastre in fibrocemento che potrebbero contenere amianto.

Gli infissi esterni sono in legno.

Non è presente alcun tipo di pavimentazione.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Vercellotti Luigi             | 19/03/1993     | 29155                | 6364               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 09/04/1993     |                      | 1760               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |                |                      |                    |
|                              | <b>Presso</b>     | <b>Data</b>                          | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                              | Santhià           | 01/04/1993                           | 96 serie I     |                      |                    |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dragone Andrea                | 26/06/2009     | 1364                 | 1069               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 30/06/2009     | 5347                 | 3837               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |                |                      |                    |
|                              | <b>Presso</b>     | <b>Data</b>                          | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                              | Santhià           | 29/06/2009                           | 594 serie 1T   |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Vercellotti Luigi             | 19/03/1993  | 29155                | 6364               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 09/04/1993  |                      | 1760               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dragone Andrea                | 26/06/2009  | 1364                 | 1069               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 30/06/2009  | 5348                 | 3838               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

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

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Vercellotti Luigi             | 19/03/1993  | 29155                | 6364               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 09/04/1993  |                      | 1760               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dragone Andrea                | 26/06/2009  | 1364                 | 1069               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 30/06/2009  | 5348                 | 3838               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

|                              |                   |                          |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>              |             |                      |                    |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Vercellotti Luigi | 19/03/1993  | 29155                | 6364               |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 09/04/1993  |                      | 1760               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | Notaio Dragone Andrea                | 26/06/2009  | 1364                 | 1069               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 30/06/2009  | 5349                 | 3839               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                          |             |                      |                    |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Vercellotti Luigi             | 19/03/1993  | 29155                | 6364               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Vercelli | 09/04/1993  |                      | 1760               |

|                              |                   |   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 26/06/2009 al 13/09/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Dragone<br>Andrea                | 26/06/2009  | 1364                 | 1069               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei<br>RR.II. di Vercelli | 30/06/2009  | 5349                 | 3839               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

|                              |                   |   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                             |             |                      |                    |
| Dal 19/03/1993 al 26/06/2009 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Vercellotti<br>Luigi             | 19/03/1993  | 29155                | 6364               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei<br>RR.II. di Vercelli | 09/04/1993  | 2402                 | 1760               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |

|                                 |                   |   |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 26/06/2009 al<br>13/09/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Notaio Dragone<br>Andrea                | 26/06/2009  | 1364                 | 1069               |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>                     |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   | Conservatoria dei<br>RR.II. di Vercelli | 30/06/2009  | 5348/5349            | 3838/3839          |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>                    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1-2-3-4-5-6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC)  
- VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 30/06/2009  
Reg. gen. 5350 - Reg. part. 942  
Quota: 1/1  
Importo: € 404.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 202.000,00  
Percentuale interessi: 3,10 %  
Rogante: Notaio Dragone Andrea  
Data: 26/06/2009  
N° repertorio: 1365

N° raccolta: 1070

Note: L'ipoteca grava sui seguenti immobili: -Fg.43 part.443 sub.4 -Fg.43 part.443 sub.5 -Fg.43 part.443 sub.6 -Fg.43 part.443 sub.7 -Fg.43 part.443 sub.9

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 31/07/2019

Reg. gen. 6208 - Reg. part. 693

Quota: 1/1

Importo: € 21.291,38

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

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

Capitale: € 20.605,88

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 27/06/2017

N° repertorio: 1487

Note: L'ipoteca grava sui seguenti immobili: -Fg.43 part.443 sub.4 -Fg.43 part.443 sub.5 -Fg.43 part.443 sub.6 -Fg.43 part.443 sub.8

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 27/11/2023

Reg. gen. 9737 - Reg. part. 7751

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.18, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 31/07/2019

Reg. gen. 6208 - Reg. part. 693

Quota: 1/1

Importo: € 21.291,38

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

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

Capitale: € 20.605,88

Spese: € 685,50

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 27/06/2017

**Trascrizioni****• Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 03/06/2024

Reg. gen. 4962 - Reg. part. 3929

Quota: 1/1

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

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il P.R.G. vigente del Comune di Livorno Ferraris inquadra gli immobili in argomenti in zona TESSUTO URBANO - PRIMA ESPANSIONE PERIFERICA - TC1.

Le relative N.T.A. prevedono:

Art. 39

Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1)

Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze prevalentemente non superiori a tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva formatasi tra Ottocento e la prima metà del Novecento.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuove costruzioni su lotto libero di completamento:

Uf = 0,30 mq/mq

Rc = 50% di Sf

H max = 10 m

Np = 3 piani

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili):

fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinati in particolare agli usi U2/1, U3/1 e U3/2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.

- Ampliamento di interi immobili esistenti:

fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.

- Realizzazione di autorimesse private:

sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro Hmax esterna non superi i 3 m.

- Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria.

- Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi.

39.03 Disciplina funzionale di tessuto

Usi previsti: U1/1, U1/2

Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul

Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4

39.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 25% di Sf

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Livorno Ferraris sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.35/95 del 16/05/1995 per sistemazione interna dei locali e realizzazione di n.2 servizi igienici;

- D.I.A. in sanatoria prot.n.281 del 15/01/2009 per modifiche interne su fabbricato residenziale;

- Permesso di costruire in sanatoria n.08/09 del 02/03/2009 per realizzazione e ampliamenti di bassi fabbricati;

- C.I.L. n.141/2012 per realizzazione di impianto fotovoltaico (istanza non disponibile presso l'archivio del Comune come da comunicazione ricevuta il 30/04/2024 e allegata).

### **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.

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie vi sono difformità, come di seguito esposto:

- nel locale deposito censito al sub.7 il tavolato interno risulta essere stato demolito parzialmente;

- nel locale autorimessa censito al sub.9 il muro divisorio con l'unità adiacente è stato demolito;

- nell'abitazione censita al sub.4, a piano terra, è stato ampliato il bagno a discapito dell'adiacente

disimpegno, è stato demolito il ripostiglio nel soggiorno e costruito un muretto basso, nel locale lavanderia esterno è stata aperta una finestra e andrà rimosso il sanitario, mentre al primo piano nella camera posta ad ovest è stata chiusa la porta di collegamento con il locale adiacente ed aperta un'altra porta verso il disimpegno, stesso discorso per la camera posta ad est;

- nell'ambiente, al primo piano, identificato come ripostiglio non è stata aperta una finestra, come previsto nella D.I.A., per garantire i rapporti aeroilluminanti.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria con costi stimabili in € 1.250,00 quale compenso tecnico e € 1.000,00 quale sanzione amministrativa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto le unità immobiliari in argomento non sono ricomprese in contesto condominiale.

## 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, 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.

Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al Listino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Vercelli, al Borsino Immobiliare oltre ad aver eseguito indagini di mercato presso operatori del settore e tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare e nello specifico la realtà della Provincia vercellese.

Il valore del cortile comune è già stato considerato nella stima dei singoli beni.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1  
Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a due piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno oltre a balconata prospiciente la corte.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 127.263,60

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
Autorimessa doppia posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.205,00
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.764,00
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.590,00
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
Autorimessa singola posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.806,00
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 8, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.280,00
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
Cortile comune identificato al N.C.E.U. al Fg.63 part.443 sub.3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato civile<br>Livorno Ferraris | 240,12 mq                | 530,00 €/mq     | € 127.263,60       | 100,00%          | € 127.263,60 |

|   |          |             |            |         |              |
|---|----------|-------------|------------|---------|--------------|
| (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1  |          |             |            |         |              |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T   | 28,82 mq | 250,00 €/mq | € 7.205,00 | 100,00% | € 7.205,00   |
| <b>Bene N° 3</b> - Deposito Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T | 17,64 mq | 100,00 €/mq | € 1.764,00 | 100,00% | € 1.764,00   |
| <b>Bene N° 4</b> - Deposito Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T | 22,95 mq | 200,00 €/mq | € 4.590,00 | 100,00% | € 4.590,00   |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T   | 19,03 mq | 200,00 €/mq | € 3.806,00 | 100,00% | € 3.806,00   |
| <b>Bene N° 6</b> - Deposito Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T | 16,40 mq | 200,00 €/mq | € 3.280,00 | 100,00% | € 3.280,00   |
| Valore di stima:  |          |             |            |         | € 147.908,60 |

Valore di stima: € 147.908,60

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2250,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale   | 1400,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 129.467,74**

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 16/09/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 01 - moduli controllo documentazione
- ✓ Foto - 02 - documentazione fotografica bene n.1-bene n.2-bene n.3-bene n.4-bene n.5
- ✓ Altri allegati - 03 - esito ricerca contratti locazione
- ✓ Altri allegati - 04 - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 05 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 06 - Tav.1/6 inquadramento beni
- ✓ Altri allegati - 07 - Tav.2/6-3/6-4/6-5/6-6/6 planimetria beni
- ✓ Visure e schede catastali - 08 - planimetrie e visure catastali bene n.1-bene n.2-bene n.3-bene n.4-bene n.5
- ✓ Altri allegati - 09 - certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - 10 - schema bando di vendita
- ✓ Altri allegati - 11 - schema riassuntivo dati catastali
- ✓ Altri allegati - 12 - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 13 - concessioni edilizie

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1

Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a due piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno oltre a balconata prospiciente la corte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. vigente del Comune di Livorno Ferraris inquadra gli immobili in argomenti in zona TESSUTO URBANO - PRIMA ESPANSIONE PERIFERICA - TC1. Le relative N.T.A. prevedono: Art. 39 Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1)

Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificio di tipo estensivo con altezze prevalentemente non superiori a tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva formatasi tra Ottocento e la prima metà del Novecento.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Nuove costruzioni su lotto libero di completamento:  $U_f = 0,30$  mq/mq  $R_c = 50\%$  di Sf  $H_{max} = 10$  m  $N_p = 3$  piani - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.

E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1 e U3/2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro  $H_{max}$  esterna non superi i 3 m. - Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria. - Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi. 39.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro  $H_{max}$  esterna non superi i 3 m. - Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria. - Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi. 39.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro  $H_{max}$  esterna non superi i 3 m. - Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria. - Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi. 39.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro  $H_{max}$  esterna non superi i 3 m. - Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria. - Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi. 39.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro  $H_{max}$  esterna non superi i 3 m. - Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria. - Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi. 39.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro  $H_{max}$  esterna non superi i 3 m. - Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria. - Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto, mentre è ammesso in tutti gli altri casi. 39.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- Ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T

Autorimessa doppia posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO

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

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
 Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 4** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
 Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 5** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
 Autorimessa singola posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 6** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
 Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 8, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  
 Cortile comune identificato al N.C.E.U. al Fg.63 part.443 sub.3.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 129.467,74**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.467,74**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>              |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T-1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 4, Categoria A3<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO  | <b>Superficie</b> | 240,12 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono. Rilevate in alcuni ambienti tracce di umidità.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a due piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno oltre a balconata prospiciente la corte. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                         |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 5, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO                     | <b>Superficie</b> | 28,82 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono. Rilevate in alcuni punti tracce di umidità. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Autorimessa doppia posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

| <b>Bene N° 3 - Deposito</b> |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Ubicazione:</b>          | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T |

|   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 6, Categoria C2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO                   | <b>Superficie</b> | 17,64 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono. Rilevate in alcuni punti tracce di umidità. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

#### Bene N° 4 - Deposito

|   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 7, Categoria C2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO | <b>Superficie</b> | 22,95 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.                           |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

#### Bene N° 5 - Garage

|                            |  |                   |          |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 9, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO | <b>Superficie</b> | 19,03 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.                         |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | Autorimessa singola posta nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.   |                   |          |

|   |        |
|---|--------|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO     |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI     |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero |

| <b>Bene N° 6 - Deposito</b>                       |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 8, Categoria C2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO | <b>Superficie</b> | 16,40 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e all'atto del sopralluogo si presentava in stato di apparente abbandono.                           |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Deposito posto nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |          |

| <b>Bene N° 7 - Corte o resede</b> |   |              |     |
|-----------------------------------|---|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>                | Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18, piano T   |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>             | Proprietà   | <b>Quota</b> | 1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b>        | Corte o resede<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 3, Categoria E<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 443, Qualità ENTE URBANO |              |     |
| <b>Descrizione:</b>               | Cortile comune identificato al N.C.E.U. al Fg.63 part.443 sub.3.  |              |     |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>    | NO  |              |     |