

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare
27/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 29/03/2024, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.carnevale@studiomodum.it, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 (Coord. Geografiche: 45°17'6"00 N, 08°4'42"60 E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 (Coord. Geografiche: 45°17'6"00 N, 08°4'42"60 E)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 (Coord. Geografiche: 45°17'6"00 N, 08°4'42"60 E)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

fig. 63 mappale 4118 subalterno 18

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12,

Il compendio immobiliare, presente già nella mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris.

Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori.

L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare.

Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris.

Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi.

Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

fg. 63 mappale 4118 subalterno 19

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12,

Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris.

Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori.

L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare.

Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris.

Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi.

Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

fg. 63 mappale 4118 subalterno 11

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12,

Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris.

Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori.

L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello

del mare.

Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris.

Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi.

Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Piano primo:

Nord: Vuoto su strada

Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 14 e sub 17

Sud: Vuoto su cortile interno

Ovest: mappale 416

Piano secondo:

Nord: Vuoto su strada

Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 14 e sub 19

Sud: Vuoto su cortile interno

Ovest: mappale 416

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Piano secondo:

Nord: Vuoto su strada

Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 14 e sub 18

Sud: Vuoto su cortile interno

Ovest: mappale 416

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Nord: fg.63 mappale 4118 sub 10
Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 15
Sud: fg. 63 mappale 4118 Sub 15
Ovest: fg. 63 mappale 4118 416

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,90 m	1
Abitazione	36,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,70 m	2
Balcone coperto	11,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	2,90 m	1
Balcone coperto	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	2,70 m	2
SOTTOTETTO	20,00 mq	24,00 mq	0,20	7,92 mq	160,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				120,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOTTOTETO AGIBILE	66,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia aperta	34,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,70 m	t
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2013 al 15/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4118, Sub. 13 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 250,53 Piano T-1-2
Dal 15/06/2015 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4118, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 196,85 Piano 1-2

CATASTO FABBRICATI:

IL titolare catastale corrisponde a quello reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2013 al 15/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4118, Sub. 13 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 250,53 Piano T-1-2
Dal 15/06/2015 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4118, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 75

	Superficie catastale 90 mq Rendita € 116,20 Piano 2
--	---

CATASTO FABBRICATI:

IL titolare catastale corrisponde a quello reali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2013 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 4118, Sub. 11 Categoria C7 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 38 mq Rendita € 19,32 Piano T

CATASTO FABBRICATI:

IL titolare catastale corrisponde a quello reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	4118	18		A4	2	5,5	137 mq	196,85 €	1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	4118				ENTE URBANO		00.06,93 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Mappale 4118 (Ente Urbano di mq. 693):

dall'esame della mappa wegis (allegato 1), non risulta conforme con lo stato dei luoghi in quanto la sagoma estrena non corrisponde.

Per poter regolarizzare la mappa wegis, occorre eseguire un tipo mappale con procedura Pregeo, con un costo onnicomprensivo di €. 800,00

CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, raffrontato con lo stato dei luoghi, si rilevano modifiche distributive interne rappresentate nell'allegato 5 con indicato in rosso le opere eseguite ed in giallo le opere demolite.

Per poter regolarizzare le difformità occorre eseguire pratica DOCFA per diversa distribuzione spazi interni con un costo onnicomprensivo di €.600,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	4118	19	U	C2	3	75	90 mq	116,2 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	4118				ENTE URBANO		00.06.93 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, raffrontato con lo stato dei luoghi, si rilevano modifiche distributive interne rappresentate nell'allegato 5 con indicato in rosso le opere eseguite ed in giallo le opere demolite.

Si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia in merito alla regolarizzazione dell'unità in oggetto.

Per poter regolarizzare le difformità occorre eseguire pratica DOCFA per diversa distribuzione spazi interni con un costo onnicomprensivo di €. 600,00

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	63	4118	11		C7	3	34	38 mq	19,32 €	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	4118				ENTE URBANO		00.06.93 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della planimetria catastale, non risulta indicato il muro di divisione con la proprietà confinante censita al subalterno 10. (vedi allegato 5)

Per poter regolarizzare la difformità occorre eseguire pratica DOCFA per aggiornamento grafico con un costo onnicomprensivo di €. 600,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

PRECISAZIONE 1:

Si precisa che nella successione testamentaria di *omissis* pubblicato dal Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 25/10/79 rep.45745 registrato a Santhià il 9/11/79 al n.1308 vol.166, trascritto a Vercelli il 20/11/79 ai nn.7319/5924 il coniuge *omissis* (Palazzolo Vercellese 31/3/28 c.f. *omissis*) per l'usufrutto e la quota di 1/3 di nuda proprietà; i figli *omissis* (Casale M.to 20/9/63 c.f. *omissis*) e *omissis* (Casale M.to 19/6/61 c.f. *omissis*) per la complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà

NB= il de cuius *omissis* avrebbe dovuto ereditare, in forza di testamento olografo, dal padre *omissis* (Livorno Ferraris 7/4/1895 ivi deceduto l'8/9/80), ma è deceduto prima del padre. Quindi in aggiunta al testamento olografo di *omissis* datato 30/6/70, pubblicato dal Not. Lucia Ippolito di Livorno Ferraris in data 2/12/80 rep.3655, registrato a Santhià il 22/12/80 al n.1513, trascritto a Vercelli il 2/1/81 ai nn.48/46, il sig *omissis* disponeva quanto segue :

-essendo il figlio *omissis* deceduto, lascio ai figli *omissis* (Casale M.to 16/6/61) e *omissis* (Casale M.to 20/9/63) in parti uguali, con usufrutto di legge e il godimento a vita delle stanze nel fabbricato di via Ferraris, lasciato in proprietà al figlio *omissis* al coniuge *omissis* (Livorno Ferraris 23/1/1896 poi deceduta l'8/11/81),

La successione in morte di *omissis* è stata presentata all'Ufficio del Registro di Santhià al n.17 vol.458, trascritta a Vercelli il 12/7/82 ai nn.5435/4536

PRECISAZIONE 2:

relativamente alla successione di *omissis* sono state trascritte le seguenti accettazione tacita di eredità:

a) Accettazione tacita di eredità da parte di *omissis* (Casale M.to 19/6/61) e *omissis* (Casale M.to 20/9/63) trascritta a Vercelli il 5/3/2012 ai nn.1575/1246 riferita all'atto a rogito Not. Andrea Dragone di Cigliano del 20/12/2008 rep.600/478, (atto di provenienza del bene pignorato) trascritto a Vercelli il 16/1/2009 ai nn.390/317 per quanto riguarda immobili siti nel Comune di Palazzolo Vercellese e censiti al F.7 n.543/1-543/2-540/3-540/4-540/5

b) Accettazione tacita di eredità da parte di *omissis* (Casale M.to 19/6/61) trascritta a Vercelli il 26/5/2011 ai nn.4726/3463 riferita all'immobile sito nel Comune di Palazzolo Vercellese e censito al F.7 n.1455

PRECISAZIONE 3:

Relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Andrea Dragone del 04/03/2013 rep. 7422/5719:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè :

la parte acquirente *omissis* (Livorno Ferraris 8/7/40) entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice *omissis* (Casale M.to 19/6/61) di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

PRECISAZIONE 1:

Si precisa che nella successione testamentaria di *omissis* pubblicato dal Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 25/10/79 rep.45745 registrato a Santhià il 9/11/79 al n.1308 vol.166, trascritto a Vercelli il 20/11/79 ai nn.7319/5924 il coniuge *omissis* (Palazzolo Vercellese 31/3/28 c.f. *omissis*) per l'usufrutto e la quota di 1/3 di nuda proprietà; i figli *omissis* (Casale M.to 20/9/63 c.f. *omissis*) e *omissis* (Casale M.to 19/6/61 c.f. *omissis*) per la complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà

NB= il de cuius *omissis* avrebbe dovuto ereditare, in forza di testamento olografo, dal padre *omissis* (Livorno Ferraris 7/4/1895 ivi deceduto l'8/9/80), ma è deceduto prima del padre. Quindi in aggiunta al testamento olografo di *omissis* datato 30/6/70, pubblicato dal Not. Lucia Ippolito di Livorno Ferraris in data 2/12/80 rep.3655, registrato a Santhià il 22/12/80 al n.1513, trascritto a Vercelli il 2/1/81 ai nn.48/46, il *omissis* disponeva quanto segue :

-essendo il figlio *omissis* deceduto, lascio ai figli *omissis* (Casale M.to 16/6/61) e *omissis* (Casale M.to 20/9/63) in parti uguali, con usufrutto di legge e il godimento a vita delle stanze nel fabbricato di via Ferraris, lasciato in proprietà al figlio *omissis* al coniuge *omissis* (Livorno Ferraris 23/1/1896 poi deceduta l'8/11/81),

La successione in morte di *omissis* è stata presentata all'Ufficio del Registro di Santhià al n.17 vol.458, trascritta a Vercelli il 12/7/82 ai nn.5435/4536

PRECISAZIONE 2:

relativamente alla successione di Genovese Pierina sono state trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

a) Accettazione tacita di eredità da parte di *omissis* (Casale M.to 19/6/61) e *omissis* (Casale M.to 20/9/63) trascritta a Vercelli il 5/3/2012 ai nn.1575/1246 riferita all'atto a rogito Not. Andrea Dragone di Cigliano del 20/12/2008 rep.600/478, (atto di provenienza del bene pignorato) trascritto a Vercelli il 16/1/2009 ai nn.390/317 per quanto riguarda immobili siti nel Comune di Palazzolo Vercellese e censiti al F.7 n.543/1-543/2-540/3-540/4-540/5

b) Accettazione tacita di eredità da parte di *omissis* (Casale M.to 19/6/61) trascritta a Vercelli il 26/5/2011 ai nn.4726/3463 riferita all'immobile sito nel Comune di Palazzolo Vercellese e censito al F.7 n.1455

PRECISAZIONE 3:

Relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Andrea Dragone del 04/03/2013 rep. 7422/5719:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè :

la parte acquirente *omissis* (Livorno Ferraris 8/7/40) entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice *omissis* (Casale M.to 19/6/61) di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente

avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

PRECISAZIONE 1:

Si precisa che nella successione testamentaria di *omissis* pubblicato dal Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 25/10/79 rep.45745 registrato a Santhià il 9/11/79 al n.1308 vol.166, trascritto a Vercelli il 20/11/79 ai nn.7319/5924 il coniuge *omissis* (Palazzolo Vercellese 31/3/28 c.f. *omissis*) per l'usufrutto e la quota di 1/3 di nuda proprietà; i figli *omissis* (Casale M.to 20/9/63 c.f. *omissis*) e *omissis* (Casale M.to 19/6/61 c.f. *omissis*) per la complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà

NB= il de cuius *omissis* avrebbe dovuto ereditare, in forza di testamento olografo, dal padre *omissis* (Livorno Ferraris 7/4/1895 ivi deceduto l'8/9/80), ma è deceduto prima del padre. Quindi in aggiunta al testamento olografo di *omissis* datato 30/6/70, pubblicato dal Not. Lucia Ippolito di Livorno Ferraris in data 2/12/80 rep.3655, registrato a Santhià il 22/12/80 al n.1513, trascritto a Vercelli il 2/1/81 ai nn.48/46, il Signor *omissis* disponeva quanto segue :

-essendo il figlio *omissis* deceduto, lascio ai figli *omissis* (Casale M.to 16/6/61) e *omissis* (Casale M.to 20/9/63) in parti uguali, con usufrutto di legge e il godimento a vita delle stanze nel fabbricato di via Ferraris, lasciato in proprietà al figlio *omissis* al coniuge *omissis* (Livorno Ferraris 23/1/1896 poi deceduta l'8/11/81),

La successione in morte di *omissis* è stata presentata all'Ufficio del Registro di Santhià al n.17 vol.458, trascritta a Vercelli il 12/7/82 ai nn. 5435/4536

PRECISAZIONE 2:

relativamente alla successione di *omissis* sono state trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

a) Accettazione tacita di eredità da parte di *omissis* (Casale M.to 19/6/61) e *omissis* (Casale M.to 20/9/63) trascritta a Vercelli il 5/3/2012 ai nn.1575/1246 riferita all'atto a rogito Not. Andrea Dragone di Cigliano del 20/12/2008 rep.600/478, (atto di provenienza del bene pignorato) trascritto a Vercelli il 16/1/2009 ai nn.390/317 per quanto riguarda immobili siti nel Comune di Palazzolo Vercellese e censiti al F.7 n.543/1-543/2-540/3-540/4-540/5

b) Accettazione tacita di eredità da parte di *omissis* (Casale M.to 19/6/61) trascritta a Vercelli il 26/5/2011 ai nn.4726/3463 riferita all'immobile sito nel Comune di Palazzolo Vercellese e censito al F.7 n.1455

PRECISAZIONE 3:

Relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Andrea Dragone del 04/03/2013 rep. 7422/5719:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè :

la parte acquirente Signora *omissis* (Livorno Ferraris 8/7/40) entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice

Signor *omissis* (Casale M.to 19/6/61) di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di locazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di locazione.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa in due piani fuori terra, collegati da scala comune con altra unità così composto:

Piano primo: Ingresso, cucina/soggiorno, antiwc, wc, balcone,

Piano Secondo: Ingresso, camera, ripostiglio, bagno, n.3 sottotetti e balcone

La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 120,50 di superficie commerciale.

Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

L'unità oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano secondo con accesso dal vano scala comune con il subalterno 18:

La destinazione autorizzata dal Comune di Livorno Ferraris e quella di un sottotetto non ai fini abitativi.

L'attuale consistenza interna, è stata realizzata senza autorizzazione edilizia mediante la realizzazione di tramezzi interni ed impianti tecnologici, ed è la seguente:

Cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto, avente una superficie commerciale di mq. 82,00.

Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi

strutturali, architettonici e di decoro.

Si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia in merito alla regolarizzazione dell'unità in oggetto.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Trattasi di tettoia aperta con accesso dal cortile comune, costituito da unico locale avente una superficie commerciale di mq. 40,00

Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi

strutturali, architettonici.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un compendio immobiliare con altre unità immobiliari.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (allegato 4) reperito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, si evince quanto segue:

Fg-. 63 mappale 4118 subalterno 14: (vano scala) Bene Comune non censibile all'unità alle unità censite ai subalterni 18 e 19 del mappale del mappale 4118.

Fg-. 63 mappale 4118 subalterno 15: (Passo carraio e cortile) Bene Comune non censibile alle unità censite ai subalterni 10-11-17-18-19 del mappale del mappale 4118.

Nell'atto di compravendita Not. Andrea Dragone di Santhià da parte della **** Omissis **** (esecutata) del 4/3/2013 rep.7422/5719 trascritto a Vercelli il 7/3/2013 ai nn.1820/1348 si precisa che:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un compendio immobiliare con altre unità immobiliari.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (allegato 4) reperito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, si evince quanto segue:

Fg-. 63 mappale 4118 subalterno 14: (vano scala) Bene Comune non censibile all'unità alle unità censite ai subalterni 18 e 19 del mappale del mappale 4118.

Fg. 63 mappale 4118 subalterno 15: (Passo carraio e cortile) Bene Comune non censibile alle unità censite ai subalterni 10-11-17-18-19 del mappale del mappale 4118.

Nell'atto di compravendita Not. Andrea Dragone di Santhià da parte della **** Omissis **** (esecutata) del 4/3/2013 rep.7422/5719 trascritto a Vercelli il 7/3/2013 ai nn.1820/1348 si precisa che: nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

l'unità immobiliare pignorata fa parte di un compendio immobiliare con altre unità immobiliari. Dall'esame dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (allegato 4) reperito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, si evince quanto segue:

Fg. 63 mappale 4118 subalterno 15: (Passo carraio e cortile) Bene Comune non censibile alle unità censite ai subalterni 10-11-17-18-19 del mappale del mappale 4118.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

nell'atto di compravendita Not. Andrea Dragone di Santhià del 4/3/2013 rep.7422/5719 trascritto : a Vercelli il 7/3/2013 ai nn.1820/1348:

La parte acquirente **** Omissis **** (esecutata) dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè:

la parte acquirente **** Omissis **** entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice Signor ██████████

██████████ di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

nell'atto di compravendita Not. Andrea Dragone di Santhià del 4/3/2013 rep.7422/5719 trascritto : a Vercelli il 7/3/2013 ai nn.1820/1348:

La parte acquirente **** Omissis **** (esecutata) dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto

dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè: la parte acquirente **** Omissis **** entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice Signor [REDACTED] di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

nell'atto di compravendita Not. Andrea Dragone di Santhià del 4/3/2013 rep.7422/5719trascritto : a Vercelli il 7/3/2013 ai nn.1820/1348:

La parte acquirente **** Omissis **** (esecutata) dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè: la parte acquirente **** Omissis **** entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice Signor [REDACTED] di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e

tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: MURATURA IN MATTONI PIENI (visto l'epoca di costruzione dell'immobile)

Struttura verticali: MURATURA IN MATTONI PIENI;

Solai: LATERO-CEMENTO INTONACATI;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A FALDE CON MANTO DI COPERTURA IN PARTE IN TEGOLE MARSIGLIESI ED IN PARTE IN LASTRE DI LAMIERA GRECATA

Pareti esterne: INTONACATE E TINTEGGIATE;

Pareti interne: LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO,;

Pavimentazione interna: PISTRELLE IN CERAMICA INTERNA; NEL BALCONE AL PIANO PRIMO IN ASSI DI LEGNO;

Infissi esterni: OSCURANTI CONTAPPARELLE IN PVC;

finestre: IN PARTE IN PVC CON DOPPIO VETRO ED IN PARTE IN LEGNO CON VETRO SINGOLO;

davanzali: SOGLIE DI MARMO;

Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE IN MARMO;

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

Impianto idrico: TUBAZIONI E SCARICHI INCASSATI;

Impianto Termico: STUFA AL PIANO PRIMO E POMPA DI CALORE AL PIANO SECONDO;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e

tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: MURATURA IN MATTONI PIENI (visto l'epoca di costruzione dell'immobile)

Struttura verticali: MURATURA IN MATTONI PIENI;

Solai: LATERO-CEMENTO INTONACATI;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A FALDE CON MANTO DI COPERTURA IN PARTE IN TEGOLE MARSIGLIESI ED IN PARTE IN LASTRE DI LAMIERA GRECATA

Pareti esterne: INTONACATE E TINTEGGIATE;

Pareti interne: LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO,;

Pavimentazione interna: PISTRELLE IN CERAMICA INTERNA;

Finestre: IN PARTE IN PVC CON DOPPIO VETRO ED IN PARTE IN LEGNO CON VETRO SINGOLO;

davanzali: SOGLIE DI MARMO;

Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE IN MARMO;

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA;

Impianto idrico: TUBAZIONI E SCARICHI INCASSATI;

Impianto Termico: STUFA A LEGNA

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e

tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: MURATURA IN MATTONI PIENI (visto l'epoca di costruzione dell'immobile)

Struttura verticali: MURATURA IN MATTONI PIENI;

Solai: LATERO-CEMENTO INTONACATI;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A FALDE CON MANTO DI COPERTURA IN LASTRE DI LAMIERA GRECATA;

Pareti esterne: INTONACATE E TINTEGGIATE;

Pareti interne: LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO,;

Pavimentazione interna: BATTUTO IN CLS

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Lo scrivente dichiara che nel giorno del sopralluogo era presente **** Omissis **** (esecutata) che dichiara di essere residente.

Dall'esame dello stato di famiglia/residenza richiesto presso il Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris n.12

sono iscritte le seguenti persone:

**** Omissis **** (esecutata)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Lo scrivente dichiara che nel giorno del sopralluogo era presente **** Omissis **** (esecutata) che dichiara di essere residente.

Dall'esame dello stato di famiglia/residenza richiesto presso il Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris n.12

sono iscritte le seguenti persone:

**** Omissis **** (esecutata)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Lo scrivente dichiara che nel giorno del sopralluogo era presente **** Omissis **** (esecutata) che dichiara di essere residente.

Dall'esame dello stato di famiglia/residenza richiesto presso il Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris n.12

sono iscritte le seguenti persone:

**** Omissis **** (esecutata)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1979 al 21/01/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI GARAVOGLIA REMO UGO (DECEDUTO IL 01/10/1979)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	04/07/1981	4801	3955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	02/07/1981	20	450
		Dal 21/01/2007 al 20/12/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GENOVESE PIERINA (DECEDUTA IN DATA 21/01/2007)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
VERCELLI	11/03/2008			2329	1601
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
SANTHIA'	20/11/2007			7	681
Dal 20/12/2008 al 04/03/2013	**** Omissis ****			ATTO DI DIVISIONE CON ASSEGNAZIONE BENI	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA DRAGONE	20/12/2008	600	478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	16/01/2009	390	317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	14/01/2009	30	1T

Dal 04/03/2013 al 03/06/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Dragone	04/03/2013	7422	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	07/03/2013	1820	1348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PRECISAZIONE 1:

Si precisa che nella successione testamentaria di omissis pubblicato dal Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 25/10/79 rep.45745 registrato a Santhià il 9/11/79 al n.1308 vol.166, trascritto a Vercelli il 20/11/79 ai nn.7319/5924 il coniuge omissis (Palazzolo Vercellese 31/3/28 c.f.ommissis) per l'usufrutto e la quota di 1/3 di nuda proprietà; i figli omissis (Casale M.to 20/9/63 c.f. [redacted]) e omissis (Casale M.to 19/6/61 c.f.ommissis) per la complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà

NB= il de cuius omissis avrebbe dovuto ereditare, in forza di testamento olografo, dal padre omissis (Livorno Ferraris 7/4/1895 ivi deceduto l'8/9/80), ma è deceduto prima del padre. Quindi in aggiunta al testamento olografo di omissis datato 30/6/70, pubblicato dal Not. Lucia Ippolito di Livorno Ferraris in data 2/12/80 rep.3655, registrato a Santhià il 22/12/80 al n.1513, trascritto a Vercelli il 2/1/81 ai nn.48/46, il Signor omissis disponeva quanto segue :

-essendo il figlio omissis deceduto, lascio ai figli omissis (Casale M.to 16/6/61) e omissis (Casale M.to 20/9/63) in parti uguali, con usufrutto di legge e il godimento a vita delle stanze nel fabbricato di via Ferraris, lasciato in proprietà al figlio omissis al coniuge omissis (Livorno Ferraris 23/1/1896 poi deceduta l'8/11/81),

La successione in morte di omissis è stata presentata all'Ufficio del Registro di Santhià al n.17 vol.458, trascritta a Vercelli il 12/7/82 ai nn.5435/4536

PRECISAZIONE 2:

relativamente alla successione di omissis sono state trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

a) Accettazione tacita di eredità da parte di omissis (Casale M.to 19/6/61) e

Omissis (Casale M.to 20/9/63) trascritta a Vercelli il 5/3/2012 ai nn.1575/1246 riferita all'atto a rogito Not. Andrea Dragone di Cigliano del 20/12/2008 rep.600/478, (atto di provenienza del bene pignorato) trascritto a Vercelli il 16/1/2009 ai nn.390/317 per quanto riguarda immobili siti nel

Comune di Palazzolo Vercellese e censiti al F.7 n.543/1-543/2-540/3-540/4-540/5

b) Accettazione tacita di eredità da parte di omissis (Casale M.to 19/6/61) trascritta a Vercelli il 26/5/2011 ai nn.4726/3463 riferita all'immobile sito nel Comune di Palazzolo Vercellese e censito al F.7 n.1455

PRECISAZIONE 3:

Relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Andrea Dragone del 04/03/2013 rep. 7422/5719:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè :

la parte acquirente Signora omissis (Livorno Ferraris 8/7/40) entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice Signor omissis (Casale M.to 19/6/61) di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1979 al 21/01/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI GARAVOGLIA REMO UGO (DECEDUTO IL 01/10/1979)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	04/07/1981	4801	3955
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
SANTHIA'	02/07/1981	20	450		
Dal 21/01/2007 al	**** Omissis ****	SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GENOVESE PIERINA (DECEDUTA IN DATA			

20/12/2008		21/01/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	11/03/2008	2329	1601
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
SANTHIA'	20/11/2007	7	681		
Dal 20/12/2008 al 04/03/2013	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA DRAGONE	20/12/2008	600	478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	16/01/2009	390	317
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
SANTHIA'	14/01/2009	30	1T		
Dal 04/03/2013 al 03/06/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Dragone	04/03/2013	7422	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	07/03/2013	1820	1348
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONE 1:

Si precisa che nella successione testamentaria di omissis pubblicato dal Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 25/10/79 rep.45745 registrato a Santhià il 9/11/79 al n.1308 vol.166, trascritto a Vercelli il 20/11/79 ai nn.7319/5924 il coniuge omissis (Palazzolo Vercellese 31/3/28 c.f. omissis per l'usufrutto e la quota di 1/3 di nuda proprietà; i figli omissis (Casale M.to 20/9/63 c.f. omissis) e omissis (Casale M.to 19/6/61 c.f. omissis) per la complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà NB= il de cuius omissis avrebbe dovuto ereditare, in forza di testamento olografo, dal padre omissis (Livorno Ferraris 7/4/1895 ivi deceduto l'8/9/80), ma è deceduto prima del padre. Quindi in aggiunta al testamento olografo di omissis datato 30/6/70, pubblicato dal Not. Lucia Ippolito di Livorno Ferraris in data 2/12/80 rep.3655, registrato a Santhià il 22/12/80 al n.1513, trascritto a Vercelli il 2/1/81 ai nn.48/46, il Signor omissis disponeva quanto segue :

-essendo il figlio omissis, lascio ai figli omissis (Casale M.to 16/6/61) e omissis (Casale M.to 20/9/63) in parti uguali, con usufrutto di legge e il godimento a vita delle stanze nel fabbricato di via Ferraris, lasciato in proprietà al figlio omissis al coniuge omissis (Livorno Ferraris 23/1/1896 poi deceduta l'8/11/81).

La successione in morte di omissis è stata presentata all'Ufficio del Registro di Santhià al n.17 vol.458, trascritta a Vercelli il 12/7/82 ai nn.5435/4536

PRECISAZIONE 2:

relativamente alla successione di omissis sono state trascritte le seguenti accettazione tacita di eredità:

a) Accettazione tacita di eredità da parte di omissis (Casale M.to 19/6/61) e omissis (Casale M.to 20/9/63) trascritta a Vercelli il 5/3/2012 ai nn.1575/1246 riferita all'atto a rogito Not. Andrea Dragone di Cigliano del 20/12/2008 rep.600/478, (atto di provenienza del bene pignorato) trascritto a Vercelli il 16/1/2009 ai nn.390/317 per quanto riguarda immobili siti nel Comune di Palazzolo Vercellese e censiti al F.7 n.543/1-543/2-540/3-540/4-540/5

b) Accettazione tacita di eredità da parte di omissis (Casale M.to 19/6/61) trascritta a Vercelli il 26/5/2011 ai nn.4726/3463 riferita all'immobile sito nel Comune di Palazzolo Vercellese e censito al F.7 n.1455

PRECISAZIONE 3:

Relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Andrea Dragone del 04/03/2013 rep. 7422/5719:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè :

la parte acquirente omissis (Livorno Ferraris 8/7/40) entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice omissis (Casale M.to 19/6/61) di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere,

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1979 al 21/01/2007	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI GARAVOGLIA REMO UGO (DECEDUTO IL 01/10/1979)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	04/07/1981	4801	3955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANTHIA'	02/07/1981	20	450
		Dal 21/01/2007 al 20/12/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GENOVESE PIERINA (DECEDUTA IN DATA 21/01/2007)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
VERCELLI	11/03/2008			2329	1601
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
SANTHIA'	20/11/2007			7	681
Dal 20/12/2008 al 04/03/2013	**** Omissis ****			ATTO DI DIVISIONE CON ASSEGNAZIONE BENI	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA DRAGONE	20/12/2008	600	478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	16/01/2009	390	317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		SANTHIA'	14/01/2009	30	1T
Dal 04/03/2013 al 03/06/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Dragone	04/03/2013	7422	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	07/03/2013	1820	1348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PRECISAZIONE 1:

Si precisa che nella successione testamentaria di omissis pubblicato dal Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 25/10/79 rep.45745 registrato a Santhià il 9/11/79 al n.1308 vol.166, trascritto a Vercelli il 20/11/79 ai nn.7319/5924 il coniuge omissis (Palazzolo Verellese 31/3/28 c.f.omissis) per l'usufrutto e la quota di 1/3 di nuda proprietà; i figli omissis (Casale M.to 20/9/63 c.f.omissis) e omissis (Casale M.to 19/6/61 c.f.omissis) per la complessiva quota di 2/3 di nuda proprietà

NB= il de cuius omissis avrebbe dovuto ereditare, in forza di testamento olografo, dal padre omissis Livorno Ferraris 7/4/1895 ivi deceduto l'8/9/80), ma è deceduto prima del padre. Quindi in aggiunta al testamento olografo di omissis datato 30/6/70, pubblicato dal Not. Lucia Ippolito di Livorno Ferraris in data 2/12/80 rep.3655, registrato a Santhià il 22/12/80 al n.1513, trascritto a Vercelli il 2/1/81 ai nn.48/46, il omissis disponeva quanto segue :

-essendo il figlio omissis deceduto, lascio ai figli omissis (Casale M.to 16/6/61) e omissis (Casale M.to 20/9/63) in parti uguali, con usufrutto di legge e il godimento a vita delle stanze nel fabbricato di via Ferraris, lasciato in proprietà al figlio omissis al coniuge omissis (Livorno Ferraris 23/1/1896 poi deceduta l'8/11/81),

La successione in morte di omissis è stata presentata all'Ufficio del Registro di Santhià al n.17 vol.458, trascritta a Vercelli il 12/7/82 ai nn.5435/4536

PRECISAZIONE 2:

relativamente alla successione di omissis sono state trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:
a) Accettazione tacita di eredità da parte di omissis (Casale M.to 19/6/61) e omissis (Casale M.to 20/9/63) trascritta a Vercelli il 5/3/2012 ai nn.1575/1246 riferita all'atto a rogito Not. Andrea Dragone di Cigliano del 20/12/2008 rep.600/478, (atto di provenienza del bene pignorato) trascritto a Vercelli il 16/1/2009 ai nn.390/317 per quanto riguarda immobili siti nel Comune di Palazzolo

Vercellese e censiti al F.7 n.543/1-543/2-540/3-540/4-540/5

b) Accettazione tacita di eredità da parte di omissis (Casale M.to 19/6/61) trascritta a Vercelli il 26/5/2011 ai nn.4726/3463 riferita all'immobile sito nel Comune di Palazzolo Vercellese e censito al F.7 n.1455

PRECISAZIONE 3:

Relativamente all'atto di compravendita a rogito notaio Andrea Dragone del 04/03/2013 rep. 7422/5719:

nella vendita è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni tali per legge, uso, destinazione e consuetudine ivi segnatamente compresi il cortile ed il passo carraio individuati con il sub 15 nell'elaborato planimetrico ed il vano scala, fino al piano primo, di cui al sub 14).

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè :

la parte acquirente Signora omissis (Livorno Ferraris 8/7/40) entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 - 4348/3 - 4348/4 - 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte venditrice Signor ██████████ di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 07/03/2013
Reg. gen. 1821 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 95.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA DRAGONE
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 7423
N° raccolta: 5720

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 22/02/2024
Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1282
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 21/03/2024
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 2082
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERCELLI il 07/03/2013
Reg. gen. 1821 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 95.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA DRAGONE
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 7423
N° raccolta: 5720

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 21/03/2024
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 2082
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 03/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERCELLI il 07/03/2013
Reg. gen. 1821 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 95.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA DRAGONE
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 7423
N° raccolta: 5720

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 22/02/2024
Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1282
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12**

Dall' esame della tavola grafica del centro storico allegata al PRGI vigente si rileva che il compendio immobiliare è inserito nella categoria:

Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1) ai sensi dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione di seguito elencate:

39.01 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.

39.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Nuove costruzioni su lotto libero di completamento:

$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

$R_c = 50\% \text{ di } S_f$

$H_{\text{max}} = 10 \text{ m}$

$N_p = 3 \text{ piani}$

- 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.

28

- 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, U3/4 = max 30% Sul

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

39.04 Disciplina ecologica-ambientale

$IP = 25\% \text{ di } S_f$

Dall' esame della tavola grafica del centro storico allegata al PRGI vigente si rileva che il compendio immobiliare è inserito nella categoria:

Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1) ai sensi dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione di seguito elencate:

39.01 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.

39.02 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 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.

28

- 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, U3/4 = max 30% Sul

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

39.04 Disciplina ecologica-ambientale

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Dall' esame della tavola grafica del centro storico allegata al PRGI vigente si rileva che il compendio immobiliare è inserito nella categoria:

Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1) ai sensi dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione di seguito elencate:

39.01 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.

39.02 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 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.

28

- 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, U3/4 = max 30% Sul

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

39.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 25% di Sf

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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

Dalla verifica urbanistica presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno Ferraris risulta quanto segue:

Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967

SCIA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TRAMEZZE INTERNE, FORMAZIONE BALCONE IN LEGNO AL PIANO PRIMO E CHIUSURA PARZIALE DI TERRAZZO AL PIANO SECONDO PER AMPLIAMENTO CAMERA",

In merito all'agibilità dell'unità immobiliare, si allega certificato di collaudo finale che certifica la regolarità delle opere eseguite ed ultimate in conformità al progetto presentato e quanto disposto dall'art. 23, punto 7 del T.U. N°380 del 06/06/2001 e S.M.I.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla confronto degli elaborati grafici allegati alla pratica SCiA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015, con lo stato dei luoghi si rilevano difformità relative a diversa distribuzione interna, come meglio rappresentate nell'allegato 5 con indicato in rosso le opere eseguite ed in giallo le opere demolite.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con pratica SCIA in Sanatoria con un costo onnicomprensivo di €. 3.000,00

Dalla verifica presso Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) si riscontra la presenza del Certificato di Prestazione Energetica (APE) n. 2015 101804 0009 scadente il 18/06/2025

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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

Dalla verifica urbanistica presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno Ferraris risulta quanto segue:

Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967

SCIA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TRAMEZZE INTERNE, FORMAZIONE BALCONE IN LEGNO AL PIANO PRIMO E CHIUSURA PARZIALE DI TERRAZZO AL PIANO SECONDO PER AMPLIAMENTO CAMERA",

In merito all'agibilità dell'unità immobiliare, si allega certificato di collaudo finale che certifica la regolarità delle opere eseguite ed ultimate in conformità al progetto presentato e quanto disposto dall'art. 23, punto 7 del T.U. N°380 del 06/06/2001 e S.M.I.

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.

Dalla confronto degli elaborati grafici allegati alla pratica SCIA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015, con lo stato dei luoghi, si rileva la realizzazione di tramezzature interne, creando di fatto un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad sottotetto ai fini abitativi. Tale intervento è stato realizzato senza autorizzazione edilizia.

Dalla lettura del regolamento edilizio comunale l'art. 72 disciplina in tre categorie i locali sottotetto:

A)- locale sottotetto agibile:

ciascun locale avente altezza media interna ai locali maggiore a m 2,40, con altezza minima di m 1,60 del lato o dei lati più bassi e siano rispettati i requisiti igienico sanitari previsti dalle vigenti norme in materia. Tali locali sono soggetti, secondo le 93 modalità previste dalla normativa vigente, al pagamento del contributo di costruzione;

B)- locale sottotetto usabile:

ciascun locale sottotetto avente l'altezza media inferiore a m 2,40. Per i locali sottotetto usabili, valgono le seguenti prescrizioni:

- il soffitto potrà avere una pendenza massima di 30°;
- è obbligatorio il collegamento diretto con l'unità immobiliare principale;
- nei singoli locali sarà consentita la realizzazione di aperture aere illuminanti fino a 1/12 della superficie in pianta.

In questi locali è consentita la realizzazione di opere di finitura e l'installazione degli impianti idrico-sanitari, elettrico e di riscaldamento/condizionamento. Tali locali sono soggetti, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, al pagamento della quota di costo di costruzione del contributo di costruzione.

C) - locale sottotetto non usabile:

ciascun locale sottotetto di altezza media inferiore od uguale a m 1,80. Per i locali sottotetto non usabile valgono le seguenti prescrizioni:

- il soffitto potrà avere una pendenza massima di 30°;
- è consentita la realizzazione di un velux per falda con superficie massima di mq 0,50 cadauno ovvero pari a 0,50 mq ogni 40,00 mq di superficie del locale sottotetto;
- l'impianto elettrico deve essere esclusivamente limitato all'illuminazione del locale;
- non è consentita l'esecuzione di opere di finitura e la predisposizione di altri diversi impianti;
- non sono consentite tramezzature interne;
- l'accesso a tali locali è consentito esclusivamente mediante botola con scala retrattile di dimensioni tali da consentire al massimo il passaggio di una persona.

VALUAZIONE DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità in oggetto, avrebbe le caratteristiche tipologiche della categoria A-locale sottotetto agibile, in quanto rispetta le altezze minime interne richieste (media h. 240) ad eccezione del locale bagno che presenta un'altezza media di mt. 2,10 e quindi non sanabile con obbligo di rimozione dei sanitari. L'unità inoltre non rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari relativi al rapporto aero-illuminativo di 1/8 tra la superficie del locale e la superficie apribile del serramenti.

Lo scrivente, individua gli interventi necessari per la regolarizzazione ai fini abitativi, (Tipologia A - sottotetto agibile):

- 1) modifica ed ampliamento superficie finestrata, acquisto serramenti e formazione di ponteggi su tutto il perimetro dell'unità;
- 2) adeguamento impianti tecnologici con relative certificazioni,
- 3) adeguamento normativa risparmio energetico;
- 4) adeguamento altezza del locale bagno con creazione di nuovo disimpegno,
- 5) oneri di di regolarizzazione urbanistica (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione, monetizzazione aumento carico antropico), catastale e spese tecniche professionali;

Tali interventi, richiederebbero un costo superiori all'attuale valore commerciale del bene.

Ai fini dell'appetibilità commerciale del bene, si ritiene quindi, di quantificare i costi per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna dei locali, mantenendo la destinazione di sottotetto. In questo caso, per poter regolarizzare lo stato dei luoghi rilevato, provvedere alla rimozione dei sanitari del bagno per altezza inferiore alla normativa vigente e la presentazione di SCIA in sanatoria al fine di regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo onnicomprensivo di €. 5.000,00 (oneri di urbanizzazione primaria, costo di costruzione, spese tecniche e rimozione arredi).

In riferimento al certificato energetico, l'unità rientra nelle categorie non soggette alla redazione dello stesso.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

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

Dalla verifica urbanistica presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno Ferraris risulta quanto segue:

Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967

Dalla verifica della mappa originale d'impianto redatta nei primi del 900' si rileva la presenza del fabbricato in oggetto.

Lo scrivente per la verifica di regolarità edilizia si è basato sulla documentazione catastale agli atti.

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.

Dalla confronto degli elaborati grafici con lo stato dei luoghi si rileva l'assenza del muro di divisione con la proprietà confinante subalterno 10.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con pratica Cila in Sanatoria con un costo onnicomprensivo di €. 2.000,00

In riferimento al certificato energetico, l'unità rientra nelle categorie non soggette alla redazione dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 fg. 63 mappale 4118 subalterno 18 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nella mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione

ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 18, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.208,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per

la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni

simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la

superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro

quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla

stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi

praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto

della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando

quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web

"www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini

per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in

riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha

ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 fg. 63 mappale 4118 subalterno 19 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo

Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 19, Zc. U, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per

la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni

simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la

superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro

quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla

stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi

praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto

della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando

quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web

"www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal

sito web

"www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini

per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in

riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha

ritenuto più corretti.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 fg. 63 mappale 4118 subalterno 11 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 11, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno

concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per

la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni

simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la

superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12	120,52 mq	400,00 €/mq	€ 48.208,00	100,00%	€ 48.208,00
Bene N° 2 - Magazzino Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12	82,00 mq	250,00 €/mq	€ 20.500,00	100,00%	€ 20.500,00
Bene N° 3 - Tettoia Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12	40,00 mq	125,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 73.708,00

Valore di stima: € 73.708,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Oneri per regolarizzazioni catastali	2600,00	€

Valore finale di stima: € 55.823,80

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

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

Casale Monferrato, li 28/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa wegis catasto terreni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo immobili con individuazione difformità



- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Aggiornamento formalità
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check List
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia Privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 fg. 63 mappale 4118 subalterno 18 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nella mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 18, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall' esame della tavola grafica del centro storico allegata al PRGI vigente si rileva che il compendio immobiliare è inserito nella categoria: Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1) ai sensi dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione di seguito elencate: 39.01 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. 39.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Nuove costruzioni su lotto libero di completamento: $U_f = 0,30$ mq/mq $R_c = 50\%$ di S_f $H_{max} = 10$ 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. 28 - 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, U3/4 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 fg. 63 mappale 4118 subalterno 19 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 19, Zc. U, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall' esame della tavola grafica del centro storico allegata al PRGI vigente si rileva che il compendio immobiliare è inserito nella categoria: Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1) ai sensi dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione di seguito elencate: 39.01 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. 39.02 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. 28 - 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}

ASTE GIUDIZIARIE

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, U3/4 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12 fg. 63 mappale 4118 subalterno 11 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 11, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall' esame della tavola grafica del centro storico allegata al PRGI vigente si rileva che il compendio immobiliare è inserito nella categoria: Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1) ai sensi dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione di seguito elencate: 39.01 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. 39.02 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. 28 - 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, U3/4 = max 30% Sul Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4 39.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 25% di Sf

Prezzo base d'asta: € 55.823,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.823,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 18, Categoria A4	Superficie	120,52 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa in due piani fuori terra, collegati da scala comune con altra unità così composto: Piano primo: Ingresso, cucina/soggiorno, antiwc, wc, balcone, Piano Secondo: Ingresso, camera, ripostiglio, bagno, n.3 sottotetti e balcone La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 120,50 di superficie commerciale. Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.		
Descrizione:	fg. 63 mappale 4118 subalterno 18 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nella mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Lo scrivente dichiara che nel giorno del sopralluogo era presente **** Omissis **** (esecutata) che dichiara di essere residente. Dall'esame dello stato di famiglia/residenza richiesto presso il Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris n.12 sono iscritte le seguenti persone: **** Omissis **** (esecutata) **** Omissis **** **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 19, Zc. U, Categoria C2	Superficie	82,00 mq

Stato conservativo:	L'unità oggetto di pignoramento si sviluppa interamente al piano secondo con accesso dal vano scala comune con il subalterno 18: La destinazione autorizzata dal Comune di Livorno Ferraris e quella di un sottotetto non ai fini abitativi. L'attuale consistenza interna, è stata realizzata senza autorizzazione edilizia mediante la realizzazione di tramezzi interni ed impianti tecnologici, ed è la seguente: Cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto, avente una superficie commerciale di mq. 82,00. Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia in merito alla regolarizzazione dell'unità in oggetto.
Descrizione:	fg. 63 mappale 4118 subalterno 19 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Lo scrivente dichiara che nel giorno del sopralluogo era presente **** Omissis **** (esecutata) che dichiara di essere residente. Dall'esame dello stato di famiglia/residenza richiesto presso il Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris n.12 sono iscritte le seguenti persone: **** Omissis **** (esecutata) **** Omissis **** **** Omissis ****

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 4118, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 4118, Sub. 11, Categoria C7	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di tettoia aperta con accesso dal cortile comune, costituito da unico locale avente una superficie commerciale di mq. 40,00 Nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici.		
Descrizione:	fg. 63 mappale 4118 subalterno 11 Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris 10-12, Il compendio immobiliare, presente già nelle mappa catastale d'impianto dei primi del 900' e situato nella perimetrazione del centro storico del comune di Livorno Ferraris. Centro di pianura, di origine antica, la cui economia è basata sulla tradizionale attività agricola affiancata da attività industriali e terziarie. Fa parte del comune la località di Mariette, che è contigua a quella di Sant'Antonino, appartenente al comune di Saluggia, e in numerosi aggregati urbani minori. L'andamento geometrico del territorio comunale presenta un profilo regolare, con variazioni altimetriche appena accennate, che vanno da un minimo di 151 a un massimo di 211 metri sul livello del mare. Analogamente, l'abitato, che sorge in aperta pianura, ha una forma raccolta con strade strette e tortuose che si aprono a ovest del nucleo più antico nell'ampia piazza dedicata a Galileo Ferraris. Vi è una buona viabilità pubblica, rappresentata da strade asfaltate in buono stato di conservazione e parcheggi pubblici limitrofi. Il comune di Livorno Ferraris vanta una popolazione di 4200 abitanti, con la presenza dei principali servizi per la collettività quali, banca, ufficio postale, farmacia, stazione ferroviaria, negozi di prima necessità, alimentari, bar, scuola dell'infanzia e scuola di primo e secondo grado.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Lo scrivente dichiara che nel giorno del sopralluogo era presente **** Omissis **** (esecutata) che dichiara di essere residente. Dall'esame dello stato di famiglia/residenza richiesto presso il Comune di Livorno Ferraris, via Adamo Ferraris n.12 sono iscritte le seguenti persone: **** Omissis **** (esecutata) **** Omissis **** **** Omissis ****



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 07/03/2013
Reg. gen. 1821 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 95.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA DRAGONE
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 7423
N° raccolta: 5720

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 22/02/2024
Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1282
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 21/03/2024
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 2082
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VERCELLI il 07/03/2013
Reg. gen. 1821 - Reg. part. 136
Quota: 1/1

Importo: € 95.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA DRAGONE
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 7423
N° raccolta: 5720

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 21/03/2024
Reg. gen. 2607 - Reg. part. 2082
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ADAMO FERRARIS, 10-12**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VERCELLI il 07/03/2013
Reg. gen. 1821 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 95.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA DRAGONE
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 7423
N° raccolta: 5720

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 22/02/2024
Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1282
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura