

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	17
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	22
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.....	31
Lotto Unico	31

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21.....	33



All'udienza del 09/05/2024, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Il fabbricato elevato su 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2).

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

L'appartamento si colloca al piano secondo (terzo fuori terra), raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale principale si presenta al piano terra con un rivestimento in listellini di pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color marrone e intonaco tinteggiato marrone chiaro.

La copertura a doppia falda è costituita da un manto di tegole in laterizio (tipo portoghese) con cornicione piano intonacato a sbalzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Il fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2).

Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso garage, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****.

L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

Il box inserito nel basso fabbricato al piano terreno è accessibile dal cortile condominiale con carraio su via Antonia Anino n.21. Il basso fabbricato è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate.

La copertura a falda singola è costituita da un manto in lamiera grecata preverniciata coibentata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Alberta Margara

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con visura storica, mappa del catasto terreni e planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con visura storica, mappa del catasto terreni e planimetria catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

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)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

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)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato condominiale: **** Omissis ****

Confini unità immobiliare: **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato condominiale: **** Omissis ****

Confini unità immobiliare: **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,54 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,01 m	secondo
Balcone	12,57 mq	12,57 mq	0,25	3,14 mq	0,00 m	secondo
Cantina	7,33 mq	8,82 mq	0,20	1,76 mq	2,12 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				88,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	10,62 mq	13,26 mq	1	13,26 mq	2,15 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				13,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1422, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,61 Piano S1-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1422, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 454,48 Piano S1-2
Dal 01/01/1994 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1422, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano S1-2
Dal 29/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano S1-2
Dal 09/11/2015 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 89 mq; Totale: escluse aree scoperte 85 mq Rendita € 411,87 Piano S1-2
Dal 15/05/2019 al 10/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 89 mq; Totale: escluse aree scoperte 85 mq Rendita € 411,87 Piano S1-2
Dal 10/03/2020 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 89 mq; Totale: escluse aree scoperte 85 mq Rendita € 411,87 Piano S1-2

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1423, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1423, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 30,37 Piano T
Dal 01/01/1994 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1423, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 27,27 Piano T
Dal 29/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 27,27 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale Totale 11 mq Rendita € 27,27 Piano T
Dal 15/05/2019 al 10/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale Totale 11 mq Rendita € 27,27 Piano T
Dal 10/03/2020 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 970, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale Totale 11 mq Rendita € 27,27 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	970	6		A2	1	5,5	Totale 89 mq; Totale: escluse aree scoperte 85 mq	411,87 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	970	15		C6	3	12	Totale 11 mq	27,27 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale protocollo n. VC 6250 del 01.03.2024 depositato in data 07.03.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato ipotecario speciale protocollo n. VC 6250 del 01.03.2024 depositato in data 07.03.2024, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento rilasciato in data 18.06.2024 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento rilasciato in data 18.06.2024 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati, **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente l'interno dell'immobile si presenta in pessime condizioni e non si rilevano problematiche strutturali.
Si evidenzia però come precisato anche dal custode nella relazione di primo accesso che la serratura e la porta di ingresso sono rotte, a tale proposito si è proceduto con il fabbro alla chiusura dell'appartamento con catena e lucchetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente l'interno del box si presenta intonacato al grezzo e non si rilevano problematiche strutturali.

Si precisa che dopo aver sostituito la serratura del garage in data 26.06.2024, come precisato anche dal custode nella relazione del 27.06.2024, questo conteneva mobili da cucina vetusti e sacchi di vestiti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Nel fabbricato condominiale sono presenti 10 abitazioni, 2 negozi e 8 box. Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Nel fabbricato condominiale sono presenti 10 abitazioni, 2 negozi e 8 box. Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile, l'accesso carraio, i disimpegni e corridoi di accesso alle cantine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno ed tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale principale si presenta al piano terra con un rivestimento in listellini di pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color marrone e intonaco tinteggiato di colore marrone chiaro.

La copertura a doppia falda è costituita da un manto di tegole in laterizio (tipo portoghese) con cornicione piano intonacato a sbalzo.

ABITAZIONE: L'alloggio si sviluppa su un unico livello al piano terzo fuori terra. Gli interni si presentano in pessimo stato manutentivo come evidenziato anche nella relazione del custode giudiziario. La cantina è ubicata al piano seminterrato.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile e abitabile è pari a 66,54 mq, cui si sommano due balconi pari a 12,57 mq complessivi con affaccio a est su Via Dante Alighieri e a Ovest su cortile interno condominiale. Tutti i locali presentano solai piani in latero cemento con un'altezza netta interna pari a 3,01 ml. L'unità immobiliare si articola in ingresso-disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere (di cui una con accesso al balcone lato cortile), soggiorno e cucina; da queste ultime due si ha accesso diretto ai due balconi.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti esterni esclusa la porta-finestra della cucina sono in legno e vetro singolo e si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC molte non funzionanti e alcune completamente divelte. Le porte interne sono di legno tamburato con vetro centrale rotto o mancante, ad esclusione della porta di legno d'ingresso anch'essa di legno tamburato cieca con serratura rotta senza possibilità di poterla chiudere.

PARETI INTERNE: Le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico h.150 cm.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti di gres sono tra loro complanari e in buono stato di conservazione.

SANITARI E CUCINA: Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia in stato di conservazione mediocre. Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di luce e gas.

IMPIANTI: Gli impianti elettrico e idrico sanitario risultano presenti ma necessitano di verifica e messa a norma. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con terminali di emissione a termosifoni in ghisa dotati di termovalvole. La produzione di acqua calda è garantita da caldaia istantanea a gas ubicata esternamente sul balcone lato cortile.

CANTINA: Le caratteristiche della cantina al piano seminterrato sono_ accesso da corridoio comune accessibile dal vano scale, altezza utile interna di ml.2.12, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in muratura di mattoni forati, fatta eccezione per la parete verso l'esterno che è in cemento armato e porta di accesso di legno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Il basso fabbricato ove è ubicato il garage è elevato ad un piano fuori terra, accessibile dal cortile condominiale con carraio su via Antonia Anino n.21, è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate.

La copertura a falda singola è costituita da un manto in lamiera grecata preverniciata coibentata.

GARAGE: La superficie netta calpestabile è pari a 10,62 mq. Il locale presenta solaio piano inclinato in latero cemento con un'altezza netta interna pari a 2.15 ml nella parte più bassa.

SERRAMENTI: Il serramento di accesso è costituito da porta a unico battente di metallo debitamente tinteggiata.

PARETI INTERNE E SOFFITTI: Le pareti risultano intonacate al grezzo come anche il soffitto.

PAVIMENTI: La pavimentazione del box è in battuto di calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1985 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi VERCELLOTTI	21/09/1985	2779	697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	18/10/1985	6641	5384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2019 al 10/03/2020	**** Omissis ****	Santhià	08/10/1985	1042	179
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/05/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	27/06/2019	5049	3984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/06/2019	171504	88888
Dal 10/03/2020 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/10/2020	6342	5038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	02/10/2020	322756	88888
		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
Dal 13/02/2025 al 25/07/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VERCELLI	13/02/2025	1442/2024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/05/2025	4371	3580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/02/2025 al 25/07/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VERCELLI	13/02/2024	1442/2024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/05/2025	4372	3581
		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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che nell'atto di compravendita a rogito notaio Luigi VERCELLOTTI (che si allega in copia), stipulato in data 21.09.1985 al repertorio n.2779, raccolta 697, si evidenzia che i beni acquistati hanno una quota pari a millesimi 88 delle parti comuni dello stabile, quali risultano per legge e dal Regolamento di Condominio depositato nel rogito Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 4 maggio 1964, n.11495 del repertorio, registrato a Santhià il 19 maggio 1964 al n.1219 vol.146, che gli acquirenti hanno dichiarato di conoscere ed accettare, e si impegnano, per sè stessi e loro aventi causa, all'osservanza delle norme in esso contenute.

**** Omissis ****
 **** Omissis ****.
 **** Omissis ****.

**** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1985 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi VERCELLOTTI	21/09/1985	2779	697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	18/10/1985	6641	5384
		Registrazione			
Dal 15/05/2019 al 10/03/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhià	08/10/1985	1042	179
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/05/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 10/03/2020 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	27/06/2019	5049	3984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	24/06/2019	171504	88888
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di	09/10/2020	6342	5038

		Vercelli			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	02/10/2020	322756	88888
Dal 13/02/2025 al 25/07/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VERCELLI	13/02/2025	1442/2024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/05/2025	4371	3580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2025 al 25/07/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VERCELLI	13/02/2025	1442/2024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/05/2025	4372	3581
		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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

Il CTU precisa che nell'atto di compravendita a rogito notaio Luigi VERCELLOTTI (che si allega in copia), stipulato in data 21.09.1985 al repertorio n.2779, raccolta 697, si evidenzia che i beni acquistati hanno una quota pari a millesimi 88 delle parti comuni dello stabile, quali risultano per legge e dal Regolamento di Condominio depositato nel rogito Notaio Giulio Bologna di Santhià in data 4 maggio 1964, n.11495 del repertorio, registrato a Santhià il 19 maggio 1964 al n.1219 vol.146, che gli acquirenti hanno dichiarato di conoscere ed accettare, e si impegnano, per sé stessi e loro aventi causa, all'osservanza delle norme in esso contenute.

**** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****

**** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 14/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22/02/2024
 Reg. gen. 1628\ - Reg. part. 1283
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione

Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dal certificato ipotecario speciale protocollo n. VC. 6250 del 01.03.2024 depositato in data 07.03.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli aggiornate al 14/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22/02/2024

Reg. gen. 1628\ - Reg. part. 1283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dal certificato ipotecario speciale protocollo n. VC. 6250 del 01.03.2024 depositato in data 07.03.2024.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come individuato nella tavola di piano "P3a Assetto Urbanistico Sud" e come definito dall'art.40 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".

Art. 40

Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2)

40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani.

La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari.

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

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

fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. 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, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.

- 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 di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.

40.03 Disciplina funzionale di tessuto

Usi previsti: U1/1, U1/2

Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul

40.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 20%

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come individuato nella tavola di piano "P3a Assetto Urbanistico Sud" e come definito dall'art.40 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".

Art. 40

Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2)

40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani.

La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari.

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

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

fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. 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, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.

- 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 di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.

40.03 Disciplina funzionale di tessuto

Usi previsti: U1/1, U1/2

Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul

40.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 20%

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Livorno Ferraris, il fabbricato in oggetto è stato interessato dal seguente titolo abilitativo:

1) Denuncia di Inizio Attività n.5/2004 prot.3631 del 19.05.2004, rilasciata per ristrutturazione tetto del fabbricato principale con sostituzione della struttura primaria e secondaria e manto di copertura con tegole portoghesi.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Livorno Ferraris, il fabbricato in oggetto è stato interessato dal seguente titolo abilitativo:

1) Denuncia di Inizio Attività n.8/2010 prot.4157 del 03.08.2010, rilasciata sostituzione manto di copertura dei bassi fabbricati e precisamente rimozione e bonifica di lastre ondulate di Eternit e conseguente rilocazione di nuovo manto di copertura in lamiera preverniciata coibentata, nonché rifacimento della lattoneria.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42**

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.079,52

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene pignorato è in regime condominiale.

L'amministratore del Condominio denominato "Condominio Dante" ha redatto su carta intestata (che si allega alla presente) la passività dell'esecutata per gli ultimi due esercizi condominiali e precisamente:

Annata 2022/2023 € 642,22

Consumo acqua € 386,43

=====

€ 1.028,65

Annata 2023/2024 € 784,49

Consumo acqua € 266,38

=====

€ 1.050,87

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene pignorato è in regime condominiale.

Vedasi estratto spese riportate nel bene 1.

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.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Livorno Ferraris Zona B1 - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto 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).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42
Il fabbricato elevato su 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano secondo (terzo fuori terra), raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale principale si presenta al piano terra con un rivestimento in listellini di pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color marrone e intonaco tintegeeato marrone chiaro. La copertura a doppia falda è costituita da un manto di tegole in laterizio (tipo portoghese) con cornicione piano intonacato a sbalzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.671,50

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21
Il fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso garage, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche

**** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria. Il box inserito nel basso fabbricato al piano terreno è accessibile dal cortile condominiale con carraio su via Antonia Anino n.21. Il basso fabbricato è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate. La copertura a falda singola è costituita da un manto in lamiera grecata preverniciata coibentata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.508,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42	88,90 mq	435,00 €/mq	€ 38.671,50	100,00%	€ 38.671,50
Bene N° 2 - Garage Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21	13,26 mq	340,00 €/mq	€ 4.508,40	100,00%	€ 4.508,40
Valore di stima:					€ 43.179,90

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 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 15/08/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verifica contratti (Aggiornamento al 18/06/2024)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 15/08/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 17/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto google (Aggiornamento al 17/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/09/1985)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricevuta invio perizia alle parti (Aggiornamento al 17/08/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42

Il fabbricato elevato su 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano secondo (terzo fuori terra), raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale principale si presenta al piano terra con un rivestimento in listellini di pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color marrone e intonaco tinteggiato marrone chiaro. La copertura a doppia falda è costituita da un manto di tegole in laterizio (tipo portoghese) con cornicione piano intonacato a sbalzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come individuato nella tavola di piano "P3a Assetto Urbanistico Sud" e come definito dall'art.40 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità". Art. 40 Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2) 40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari. 40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. 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, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - 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 di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m. 40.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul 40.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 20%

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21

Il fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso garage, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla

stazione ferroviaria. Il box inserito nel basso fabbricato al piano terreno è accessibile dal cortile condominiale con carraio su via Antonia Anino n.21. Il basso fabbricato è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate. La copertura a falda singola è costituita da un manto in lamiera grecata preverniciata coibentata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 15, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come individuato nella tavola di piano "P3a Assetto Urbanistico Sud" e come definito dall'art.40 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità". Art. 40 Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2) 40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificio di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari. 40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. 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, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - 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 di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m. 40.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul 40.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 20%

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Via Dante Alighieri n.42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	88,90 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente l'interno dell'immobile si presenta in pessime condizioni e non si rilevano problematiche strutturali. Si evidenzia però come precisato anche dal custode nella relazione di primo accesso che la serratura e la porta di ingresso sono rotte, a tale proposito si è proceduto con il fabbro alla chiusura dell'appartamento con catena e lucchetto.		
Descrizione:	Il fabbricato elevato su 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano secondo (terzo fuori terra), raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale principale si presenta al piano terra con un rivestimento in listellini di pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color marrone e intonaco tingecciato marrone chiaro. La copertura a doppia falda è costituita da un manto di tegole in laterizio (tipo portoghese) con cornicione piano intonacato a sbalzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 970, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	13,26 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente l'interno del box si presenta intonacato al grezzo e non si rilevano problematiche strutturali. Si precisa che dopo aver sostituito la serratura del garage in data 26.06.2024, come precisato anche dal custode nella relazione del 27.06.2024, questo conteneva mobili da cucina vetusti e sacchi di vestiti.		
Descrizione:	Il fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, ubicato ai confini del centro storico del comune di Livorno Ferraris (VC) è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto		

	urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso garage, facente parte del condominio denominato **** Omissis **** i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche **** Omissis ****. L'area urbana su cui sorge è dotata di parcheggi ed è sita a poca distanza dalla stazione ferroviaria. Il box inserito nel basso fabbricato al piano terreno è accessibile dal cortile condominiale con carraio su via Antonia Anino n.21. Il basso fabbricato è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate. La copertura a falda singola è costituita da un manto in lamiera grecata preverniciata coibentata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N.42

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22/02/2024

Reg. gen. 1628\ - Reg. part. 1283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA ANTONIA ANINO N.21

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22/02/2024

Reg. gen. 1628\ - Reg. part. 1283

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente