

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18



All'udienza del 26/07/2025, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email eleonoragottardello@libero.it, PEC eleonora.gottardello78@archiworldpec.it, Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 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) - Piazza Galileo Ferraris 33

Il fabbricato, ubicato nel nucleo di antica formazione del Comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come "tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2".

Livorno Ferraris si trova a 6 km dal comune di Cigliano e a 32 km dal comune di Vercelli, ed è dotata di ufficio postale, scuola primaria e scuola secondaria di I grado.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facenti parte del "Condominio Galileo" i cui fronti principali affacciano su Piazza Galileo Ferraris. L'appartamento ha accesso da Piazza Galileo Ferraris.

L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi.

L'appartamento si colloca al piano quarto, quinto fuori terra, ed è raggiungibile tramite scale o ascensore.

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali, attualmente oggetto di un intervento, presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato alternato ad ampie porzioni rivestite da piastrelle. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali.

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) - Piazza Galileo Ferraris 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento si compone di un alloggio al piano quarto (quinto fuori terra) con annessa cantina al piano seminterrato individuata al n. 21.

L'alloggio confina a sud con altra proprietà e con cortile comune, a ovest con vano scala comune e con altra proprietà, a nord e a est con Piazza Galileo Ferraris.

La cantina confina a sud con il corridoio comune, a ovest con cantina di altra proprietà, a nord con Piazza Galileo Ferraris, e ad est con cantina di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	4
Balcone coperto	13,60 mq	13,60 mq	0,40	5,44 mq	0,00 m	4
Cantina	8,35 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	-1
Abitazione	73,60 mq	92,50 mq	1	92,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				100,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1977 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 368 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 7 are, 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1460, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,87
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1460, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 637,82
Dal 01/01/1994 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 504, Part. 1460, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68
Dal 03/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 368, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano S1-4
Dal 09/11/2015 al 18/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 368, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 570,68 Piano S1-4
Dal 18/05/2020 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 368, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 570,68 Piano S1-4
Dal 03/11/2020 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 368, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 570,68 Piano S1-4
Dal 23/11/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 368, Sub. 24 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 570,68 Piano S1-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	368	24		A2	2	6,5 vani	104 mq	570,68 €	S1-4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
63	368				ENTE URBANO		7 are 60 ca mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'appartamento si rilevano le seguenti difformità:

MODIFICHE ESTERNE:

- Demolizione di setto esterno a perimetrazione laterale del balcone prospiciente il cortile interno;
- Apertura di una finestra sul prospetto nord con affaccio su piazza Galileo Ferraris.(Vista la documentazione grafica agli atti e le fotografie dei prospetti esterni si suppone che tale situazione sia comune a tutti i piani del Condominio)

MODIFICHE INTERNE:

- Demolizione di un tramezzo tra disimpegno e camera 2, e del tramezzo tra camera 2 e ex-camera 3 con formazione di un vano unico;
- demolizione del tramezzo tra cucinino e ripostiglio, con eliminazione del ripostiglio, e chiusura della passata tra tinello e cucinino.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE:

- Mancata rappresentazione grafica di un pilastro internamente al bagno.

Si rimanda all'allegato B per ulteriori dettagli.

PRECISAZIONI

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatto a cura del Notaio Avv. Lorenzo Bigiotto;
2. Visura catastale storica NCEU Fg. 63 mapp. 368 sub. 24;
3. Nota di trascrizione del 28/05/2025 Registro Generale 4673 e Registro Particolare 3798, atto di pignoramento immobili.

Reperate sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e il custode Avv. Federica Elvia Pia Marconi in data 26.08.2025 si recavano c/o l'immobile pignorato e, alla presenza del dipendente del debitore esecutato, ne prendevano visione verificando l'esistenza di incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, dovute in particolar modo a demolizioni parziali di pavimenti, sottofondi e tramezzi interni e alla presenza in sito delle relative macerie.

Il giorno 02/12/2025 si reperiva sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio l'ultimo atto di compravendita.

In data 03/12/2025, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Livorno Ferraris del 15/11/2025, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

Il giorno 04/12/2025 si prendeva atto dell'assenza di contratti di locazione in essere, come comunicato via email dal responsabile dell'Agenzia delle Entrate.

In data 09/12/2025 veniva completata l'acquisizione della documentazione catastale.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si procedeva alla redazione della perizia di stima.

PATTI

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone e cose, nonchè pieno di macerie derivanti da opere di demolizione non concluse e non autorizzate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero da persone e cose. A causa della demolizione di alcuni tramezzi e di buona parte delle pavimentazioni e dei sottofondi, nonchè della mancata rimozione delle relative macerie, la situazione dei locali interni è assimilabile a quella di un cantiere edile. In generale il fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni strutturali.

PARTI COMUNI

E' compresa quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso e il vano scala, in ragione di 41/1000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, ubicato nel nucleo di antica formazione del Comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come "tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2".

Livorno Ferraris si trova a 6 km dal comune di Cigliano e a 32 km dal comune di Vercelli, ed è dotata di ufficio postale, scuola primaria e scuola secondaria di I grado.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facenti parte del "Condominio Galileo" i cui fronti principali affacciano su Piazza Galileo Ferraris. L'appartamento ha accesso da Piazza Galileo Ferraris.

L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi.

L'appartamento si colloca al piano quarto, quinto fuori terra, ed è raggiungibile tramite scale o ascensore.

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali, attualmente oggetto di un intervento manutentivo, presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato alternato ad ampie porzioni rivestite da piastrelle. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali.

ABITAZIONE: L'immobile si compone di un alloggio al piano quarto (quinto fuori terra) e di una cantina al piano seminterrato. A causa della demolizione di alcuni tramezzi e di buona parte delle pavimentazioni e dei sottofondi, nonché della mancata rimozione delle relative macerie, la situazione dei locali interni dell'appartamento è assimilabile a quella di un cantiere edile. L'appartamento si articola in disimpegno, bagno, tinello, cucinino e due camere. La cantina può giudicarsi in condizioni conservative discrete.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile e agibile è pari a 73,60 mq, cui si sommano un balcone scoperto di 2,90 mq e un balcone coperto di 13,60 mq, aventi rispettivamente affaccio a sud su cortile interno, e affaccio a nord e a est su Piazza Galileo Ferraris. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con un'altezza netta interna pari a 3,00 m. L'immobile risulta attualmente non arredato e ingombro di macerie con impianti parzialmente smantellati.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti esterni in legno e vetro singolo sono vetusti; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale. Il portoncino d'ingresso necessita di sostituzione.

PARETI INTERNE: Le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate. Dalle pareti di bagno, cucinino e tinello sono stati rimossi i rivestimenti.

PAVIMENTI: Quasi tutte le pavimentazioni e i relativi sottofondi sono stati oggetto di demolizione. La camera 1 presenta ancora pavimento in parquet in buono stato di conservazione.

SANITARI E CUCINA: Ad eccezione di una vasca da bagno e un lavello sono stati smantellati e rimossi tutti i sanitari. Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di acqua e gas.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: parzialmente smantellato: necessita di nuova installazione e relativa dichiarazione di conformità

Impianto idrico: parzialmente smantellato: necessita di nuova installazione e relativa dichiarazione di conformità

Impianto termico: impianto di generazione centralizzato. Impianto di distribuzione ed emissione parzialmente smantellato: necessita di nuova installazione e relativa dichiarazione di conformità.

Impianto ACS: è presente un boiler elettrico nel bagno

Impianto citofonico: presente

CANTINA: Ubicata al piano seminterrato e raggiungibile dal vano scala, presenta superficie netta calpestabile e agibile pari a 8,35 mq. La porta di ingresso in lamiera metallica si apre su corridoio comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1970 al 18/05/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita, da GUASCHINO MARIA in RAVARINO, nata a Casale Monferrato il 20/12/1916			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renditore	15/10/1970	7191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/1970	6216	4229
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Trino	22/10/1970	700		
Dal 18/05/2020 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	29/10/2020	6932	5533
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Direzione Provinciale di Vercelli	22/10/2020	356330	88888	
Dal 03/11/2020 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	03/02/2021	817	684
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Direzione Provinciale di Vercelli	26/01/2021	21444	88888
Dal 23/11/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Cristina De Cesare	23/11/2023	5799/3877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	01/12/2023	9913	7892
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 28/05/2025
Reg. gen. 4673 - Reg. part. 3798
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.NP4: Assetto del nucleo di antica formazione" (Art.32) e come definito dal CAPO II delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "TS2= Tessuti di sostituzione o di ampliamento " (Art.34).

Si riporta l'estratto della norma di piano:

Art. 32

Prescrizioni generali

32.01_Per Nucleo di antica, da intendersi normato ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., formazione si è inteso il complesso degli insediamenti di Livorno Ferraris riconducibili ad un ampio arco temporale che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità livornese.

32.02_Il Nucleo di antica formazione si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti storici stratificati su impianti originari TS1;
- b) Tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2;
- c) Ambiti di riqualificazione urbana AR di cui all'Art. 49;
- d) Strade, piazze e spazi pubblici con elevato valore percettivo;
- e) Edifici storici di pregio.

Le componenti a), b), c), d) ed e) sono individuate e disciplinate nella Tavola P4.

32.03_All'interno del nucleo di antica formazione gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 32.01, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente.

32.04_Le finalità di cui al comma 32.03 vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei tessuti TS1 e TS2, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II. In tali tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi determinate sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

32.05_Le finalità di cui al comma 32.03 vengono perseguite tramite SUE negli Ambiti di riqualificazione urbana (AR), secondo la specifica disciplina definita nel successivo Articolo 49 e nelle relative schede dell'Allegato B alle presenti Norme.

32.06_I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, in accordo con il DM 05-11-2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". E' inoltre da prevedersi la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di moderazione del traffico e l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

32.07_Gli edifici ricadenti nei tessuti del Nucleo di antica formazione contrassegnati con asterisco (Tavola P4) insediano i servizi pubblici di cui agli Artt. 53 e 54 delle presenti Norme. La caratterizzazione delle funzioni pubbliche insediate è definita nella Tavola P3a.

32.08_Per quanto attiene la classificazione degli edifici storici di pregio e degli edifici di valore testimoniale, nel caso di difformità/incoerenza tra quanto riportato nelle schede degli isolati di seguito riportate e quanto indicato nelle tavole P4 e Pg3 fanno fede le indicazioni riportate sugli elaborati cartografici P4 - Assetto del Nucleo di Antica Formazione- e Pg3 - Carta per la qualità.

Art. 34

Tessuti di sostituzione o di ampliamento (TS2)

34.01 Raggruppano gli edifici ed i complessi moderni e contemporanei realizzati all'interno della struttura storica demolendo e ricostruendo parti di tessuto urbano.

34.02 Gli interventi riguardanti gli edifici o manufatti edilizi di recente edificazione, comunque privi di caratteri storico-artistici, ambientali o documentari, sono volti alla demolizione con o senza ricostruzione (D e DR) o alla manutenzione (MO ed MS) e alla ristrutturazione edilizia (RE2), ovvero ad interventi atti a migliorare qualità e funzionalità degli edifici ed all'eliminazione degli elementi deturpanti o incongrui dal punto di vista urbanistico-edilizio. Tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante.

34.03 Gli usi ammessi in questi Tessuti sono gli stessi contemplati al precedente Art. 33.02.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Livorno Ferraris sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

•Nulla Osta n. 389 del 18/01/1964 inerente la realizzazione di "Nuova costruzione di condominio ad uso abitazione civile" intestato a Edil MART e relativa licenza di abitabilità rilasciata in data 24/11/1965 al Condominio Galileo, costituito da n. 115 vani e n. 6 negozi.

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.

L'analisi della documentazione progettuale grafica depositata presso gli archivi comunali risulta incompleta e non consente un confronto analitico con la situazione in essere, in quanto l'unica planimetria allegata raffigura il piano terzo (quarto fuori terra), anziché il piano quarto (quinto fuori terra) in oggetto. Si rileva tuttavia la presenza della dichiarazione di agibilità risalente al 1965. Tale atto è da considerarsi valevole relativamente alla conformazione dell'edificio nel suo complesso, della sagoma e degli spazi comuni.

Si ritiene pertanto di dover valutare la conformità dei luoghi confrontandola con la prima, nonché ultima, planimetria catastale risalente al 1966. Dal sopralluogo sono emerse difformità interne dovute in particolar modo a demolizioni parziali di pavimenti e tramezze, e alla presenza in sito delle relative macerie. Anche gli impianti risultano parzialmente smantellati e inutilizzabili. Si rilevano inoltre alcune difformità di prospetto. Si veda l'allegato B per maggior chiarezza esplicativa.

MODIFICHE ESTERNE:

-Demolizione di setto esterno a perimetrazione laterale del balcone prospiciente il cortile interno;
-Apertura di una finestra sul prospetto nord con affaccio su piazza Galileo Ferraris. (Vista la documentazione grafica agli atti e le fotografie dei prospetti esterni si suppone che tale situazione sia comune a tutti i piani del Condominio)

MODIFICHE INTERNE:

- Demolizione di un tramezzo tra disimpegno e camera 2, e del tramezzo tra camera 2 e ex-camera 3 con formazione di un vano unico;
- Demolizione del tramezzo tra cucinino e ripostiglio, con eliminazione del ripostiglio, e chiusura della passata tra tinello e cucinino;



- Smantellamento parziale degli impianti.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE:

- Mancata rappresentazione grafica di un pilastro internamente al bagno.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità interne e esterne, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA.

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 516,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale. Dal momento che tutti gli impianti sono stati smantellati, si ritiene necessaria una nuova richiesta di agibilità al termine dei lavori di ristrutturazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.875,70

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.459,16

Come riferito in data 04/12/2025 dall'avv. Enrico Terzago, amministratore del Condominio Galileo, la proprietà deve versare le seguenti spese condominiali, da tempo scadute:

- Prima e seconda rata preventivo annata 2025/26 € 1.082,71
 - Spesa straordinaria ripristino facciata lato piazza € 4.553,48
 - Prima rata lavori extra-preventivo ripristino facciata lato piazza € 239,51
- TOTALE € 5.875,70

Dovranno inoltre essere ancora corrispondere le restanti cinque rate del preventivo 2025/26 per complessivi € 2.219,65, oltre ad € 239,51 per seconda rata lavori extrapreventivo facciata, per un TOTALE pari a € 2.459,16.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Piazza Galileo Ferraris 33
Il fabbricato, ubicato nel nucleo di antica formazione del Comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come "tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2". Livorno Ferraris si



trova a 6 km dal comune di Cigliano e a 32 km dal comune di Vercelli, ed è dotata di ufficio postale, scuola primaria e scuola secondaria di I grado. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facenti parte del "Condominio Galileo" i cui fronti principali affacciano su Piazza Galileo Ferraris. L'appartamento ha accesso da Piazza Galileo Ferraris. L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi. L'appartamento si colloca al piano quarto, quinto fuori terra, ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali, attualmente oggetto di un intervento di restauro, presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato alternato ad ampie porzioni rivestite da piastrelle. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 368, Sub. 24, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 368, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 32.051,20

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili.

Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n.27" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2024, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 1-2025, per poi passare ad indagini dirette sul territorio. In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2024 e 2025. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Livorno Ferraris_ unità residenziali da ristrutturare: da 300,00€ a 350,00€; OMI: Zona B1/Centrale/CENTRALE_ abitazioni di tipo civile - destinazione residenziale - stato normale: da 580,00 € a 850,00 €.

Preso atto della condizione dell'immobile che necessita di ristrutturazione per essere riportato all'agibilità, è stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico indicato dal suddetto Listino Immobiliare per le unità residenziali da ristrutturare pari a 350 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 1.00, è stato confermato a 350,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo: $(350,00 \text{ €} * 100,16 \text{ mq}) = 35.056,00 \text{ €}$.

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: -Sanzione minima per abuso edilizio € 516,00 - Pratica per SCIA IN SANATORIA (incluse iva 22% e cassa 4%) € 2000,00 - Variazione catastale NCEU € 500,00 -TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 3.016,00

Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra, risulta che il prezzo di mercato arrotondato dell'immobile sia pari a 320,00 €.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - Piazza Galileo Ferraris 33	100,16 mq	320,00 €/mq	€ 32.051,20	100,00%	€ 32.051,20
				Valore di stima:	€ 32.051,20

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.

Fontanetto Po, li 10/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gottardello Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 26/08/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali; estratto di mappa; visure storiche (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 03/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Certificato notarile, nota di trascrizione, atto di compravendita (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica locazioni (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativi catastali (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 10/12/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Piazza Galileo Ferraris 33

Il fabbricato, ubicato nel nucleo di antica formazione del Comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come "tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2". Livorno Ferraris si trova a 6 km dal comune di Cigliano e a 32 km dal comune di Vercelli, ed è dotata di ufficio postale, scuola primaria e scuola secondaria di I grado. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facenti parte del "Condominio Galileo" i cui fronti principali affacciano su Piazza Galileo Ferraris. L'appartamento ha accesso da Piazza Galileo Ferraris. L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi. L'appartamento si colloca al piano quarto, quinto fuori terra, ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali, attualmente oggetto di un intervento di restauro, presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato alternato ad ampie porzioni rivestite da piastrelle. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 368, Sub. 24, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 368, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.NP4: Assetto del nucleo di antica formazione" (Art.32) e come definito dal CAPO II delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "TS2= Tessuti di sostituzione o di ampliamento" (Art.34). Si riporta l'estratto della norma di piano: Art. 32 Prescrizioni generali 32.01_Per Nucleo di antica, da intendersi normato ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., formazione si è inteso il complesso degli insediamenti di Livorno Ferraris riconducibili ad un ampio arco temporale che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità livornese. 32.02_Il Nucleo di antica formazione si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti storici stratificati su impianti originari TS1; b) Tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2; c) Ambiti di riqualificazione urbana AR di cui all'Art. 49; d) Strade, piazze e spazi pubblici con elevato valore percettivo; e) Edifici storici di pregio. Le componenti a), b), c), d) ed e) sono individuate e disciplinate nella Tavola P4. 32.03_All'interno del nucleo di antica formazione gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 32.01, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente. 32.04_Le finalità di cui al comma 32.03 vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei tessuti TS1 e TS2, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II. In tali tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi determinate sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi. 32.05_Le finalità di cui al comma 32.03 vengono perseguite tramite SUE negli Ambiti di riqualificazione urbana (AR), secondo la specifica disciplina definita nel successivo Articolo 49 e nelle relative schede dell'Allegato B alle presenti Norme. 32.06_I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, in accordo con il DM 05-11-2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". E' inoltre da prevedersi la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di moderazione del traffico e l'indicazione degli interventi di

arredo urbano. 32.07_Gli edifici ricadenti nei tessuti del Nucleo di antica formazione contrassegnati con asterisco (Tavola P4) insediano i servizi pubblici di cui agli Artt. 53 e 54 delle presenti Norme. La caratterizzazione delle funzioni pubbliche insediate è definita nella Tavola P3a. 32.08_Per quanto attiene la classificazione degli edifici storici di pregio e degli edifici di valore testimoniale, nel caso di difformità/incoerenza tra quanto riportato nelle schede degli isolati di seguito riportate e quanto indicato nelle tavole P4 e Pg3 fanno fede le indicazioni riportate sugli elaborati cartografici P4 - Assetto del Nucleo di Antica Formazione- e Pg3 - Carta per la qualità. Art. 34 Tessuti di sostituzione o di ampliamento (TS2) 34.01 Raggruppano gli edifici ed i complessi moderni e contemporanei realizzati all'interno della struttura storica demolendo e ricostruendo parti di tessuto urbano. 34.02 Gli interventi riguardanti gli edifici o manufatti edilizi di recente edificazione, comunque privi di caratteri storico-artistici, ambientali o documentari, sono volti alla demolizione con o senza ricostruzione (D e DR) o alla manutenzione (MO ed MS) e alla ristrutturazione edilizia (RE2), ovvero ad interventi atti a migliorare qualità e funzionalità degli edifici ed all'eliminazione degli elementi deturpanti o incongrui dal punto di vista urbanistico-edilizio. Tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante. 34.03 Gli usi ammessi in questi Tessuti sono gli stessi contemplati al precedente Art. 33.02.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Piazza Galileo Ferraris 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 368, Sub. 24, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 368, Qualità ENTE URBANO	Superficie	100,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero da persone e cose. A causa della demolizione di alcuni tramezzi e di buona parte delle pavimentazioni e dei sottofondi, nonché della mancata rimozione delle relative macerie, la situazione dei locali interni è assimilabile a quella di un cantiere edile. In generale il fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni strutturali.		
Descrizione:	Il fabbricato, ubicato nel nucleo di antica formazione del Comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come "tessuti di sostituzione o di ampliamento TS2". Livorno Ferraris si trova a 6 km dal comune di Cigliano e a 32 km dal comune di Vercelli, ed è dotata di ufficio postale, scuola primaria e scuola secondaria di I grado. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facenti parte del "Condominio Galileo" i cui fronti principali affacciano su Piazza Galileo Ferraris. L'appartamento ha accesso da Piazza Galileo Ferraris. L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi. L'appartamento si colloca al piano quarto, quinto fuori terra, ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali, attualmente oggetto di un intervento intervento, presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato alternato ad ampie porzioni rivestite da piastrelle. La copertura a falde è costituita da un manto in tegole, con cornicione piano intonacato a sbalzo. In generale l'edificio si presenta in buone condizioni strutturali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

