

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Aggiornamento a seguito di udienza del 14/01/2025

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.900,00 (diconsi euro ventinovemilanovecento/00)	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2024 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 Luigi Einaudi 12/A, piano 3

DESCRIZIONE

Immobile facente parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio Astoria" sito in Livorno Ferraris (VC) Via Luigi Einaudi n. 12/A, a dieci piani fuori terra, e specificamente alloggio posto al piano terzo (quarto fuori terra) con ascensore con accesso dalla scala "A", e composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Luigi Einaudi 12/A, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato ipotecari o dei registri immobiliari e visura catastali storica) rilevando che tale documentazione risulta incompleta. Il certificato ipotecario risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il certificato ipotecario non include la trascrizione n. 12528 R.G./8546 R.P. del 20/12/2005 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Presbitero Aldo del 07/12/2005 rep. n. 26761/9633 che è stata acquisita dallo scrivente al fine di garantire la continuità delle trascrizioni. Il certificato ipotecario contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore precedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. Il custode ha provveduto all'acquisizione del certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutato.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in data 28.07.2016, precedentemente al matrimonio, avvenuto il 19.11.2021, pertanto non ricade in un'eventuale comunione dei beni.

CONFINI

Il fabbricato condominiale complessivamente confina:

- a nord con Corso Leone Giordano
- ad est con particella 636 dello stesso foglio 12 identificata anche come via Luigi Einaudi
- a sud con particella 361 dello stesso foglio 12
- ad ovest con particelle 39, 633 e 776 dello stesso foglio 12

L'unità immobiliare confina:

- a nord con vano scala condominiale con accesso dalla scala "A" ed altra unità immobiliare
- ad est con altra unità immobiliare e particella 636 dello stesso foglio 12 identificata anche come via Luigi Einaudi
- a sud con particella 361 dello stesso foglio 12
- ad ovest in affaccio su cortile condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,20 mq	84,60 mq	1	84,60 mq	2,85 m	3
Balcone scoperto	7,95 mq	7,95 mq	0,25	1,99 mq	0,00 m	3
Cantina	5,10 mq	6,32 mq	0,20	1,26 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 20/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 43, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-3
Dal 20/05/2005 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 43, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-3
Dal 07/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 913, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-3
Dal 09/11/2015 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 913, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 374,43 Piano S1-3
Dal 28/07/2016 al 21/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 913, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 374,43 Piano S1-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	913	17		A2	1	5 vani	88 mq	374,43 €	S1-3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	913				Ente Urbano		17 10 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione della toponomastica che riporta come indirizzo dell'unità immobiliare Via Luigi Einaudi n.12/B anziché l'effettivo ingresso principale all'abitazione sito in Via Luigi Einaudi n.12/A.

Tale variazione potrà essere effettuata dal futuro acquirente in autonomia con l'ausilio del contact center dell'Agenzia delle Entrate oppure avvalendosi di professionista tecnico con un costo presunto pari ad € 100,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso all'immobile oggetto della procedura alla presenza del Custode nominato, in data 22/08/2024. Il rilievo dell'immobile è stato effettuato con accesso in data 22/08/2024. A seguito di richiesta di accesso agli atti del 22/10/2024, l'ufficio tecnico del Comune di Livorno Ferraris trasmetteva al sottoscritto le pratiche edilizie reperite in data 21/11/2024.

È stato richiesto all'Anagrafe Nazionale della popolazione residente il certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato.

PATTI

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata. In occasione del sopralluogo il conduttore ha consegnato al custode copia del contratto di locazione dell'unità immobiliare oggetto della procedura, registrato in data 23/12/2019 al n. 3970 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate sede di Chivasso. Il contratto non risulta prorogato e pertanto scaduto alla data del 30/11/2023.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale, e facente parte del "Condominio Astoria", sito in Livorno Ferraris alla Via Luigi Einaudi 12/A. Parti comuni del suddetto edificio residenziale a 10 piano fuori terra sono: il tetto, i lastrici solari, le scale, i portoni, i vestiboli, i cortili, le facciate, le aree destinate a parcheggio, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione per il gas, energia elettrica, ricezione radio-televisiva, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata agli atti l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di stabile a regime condominiale, edificato nel 1963 e sviluppatosi su 10 piani fuori terra oltre a piano seminterrato e corpo di fabbrica accessorio per autorimesse nel cortile condominiale. Il fabbricato è ubicato nel comune di Livorno Ferraris, Comune dotato di tutti servizi di prima necessità (scuole, supermercati, banche ecc.).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino condominiale pedonale al civico 12A di Via Einaudi.

L'immobile si presenta con finiture che risalgono alla data di costruzione del condominio ad eccezione

del servizio igienico e dell'angolo cottura.

L'appartamento che ha altezza media di 2,85 m. è composto come segue:

Ingresso di circa 11,60 mq. avente pavimentazione in marmo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Tinello di circa 15,00 mq. avente pavimentazione in marmiglia, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate.

Angolo cottura di circa 2,95 mq. avente pavimentazione in marmiglia, soffitto intonacato e tinteggiato e pareti rivestite con piastrelle di ceramica per altezza di circa 2,40 m.

Balcone 1 di circa 3,95 mq. avente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

Bagno di circa 5,90 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con piastrelle di ceramica per altezza di circa 2,75 m. e soffitto intonacato e tinteggiato, ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Camera 1 di circa 17,00 mq. avente pavimentazione in marmiglia, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate.

Ripostiglio di circa 3,00 mq. avente pavimentazione in marmiglia, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate.

Camera 2 di circa 16,75 mq. avente pavimentazione in marmiglia, soffitto pareti intonacate e tinteggiate.

Balcone 2 di circa 3,95 mq. avente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico.

Cantina a piano seminterrato di circa 5,10 mq. con altezza di circa 2,40 m. avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno vetro singolo in tutte le stanze ad eccezione dell'angolo cottura dove l'infisso è in PVC doppio vetro e della camera 1 dove l'infisso è in legno con vetrocamera. Tutti gli infissi sono protetti da avvolgibili in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, gas da cucina, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento centralizzato con generatore a gasolio e radiatori in ghisa con termo contabilizzatori e valvole termostatiche, l'antenna TV è centralizzata.

La cantina al piano seminterrato ha portoncino in legno con pavimentazione in battuto di cemento.

Tutte le finiture interne, nell'insieme, si presentano in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2023 – 30/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo.

Il contratto di locazione n. 003970 risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chivasso il 23/12/2019, serie 3T e riguarda l'immobile oggetto della presente procedura, ovvero appartamento sito in Livorno Ferraris alla Via Luigi Einaudi n. 12/A, foglio n. 12, part. n. 913, sub. 17. Il contratto di locazione è a canone libero con una durata di quattro anni prorogabile per lo stesso periodo con adesione al regime di tassazione denominato "cedolare secca". Nel contratto di locazione art. 3, oltre al versamento del canone, al Conduttore viene contestualmente richiesta una quota pari a € 150,00 mensili quale anticipo sugli oneri condominiali comprensivi di riscaldamento con conguaglio a fine gestione. Il contratto risulta stipulato prima della data di trascrizione del pignoramento e pertanto risulta opponibile sia alla procedura che all'aggiudicatario. Da controllo a sistema non risulta comunicata la proroga per il secondo periodo ma trattandosi di contratto stipulato in regime di cedolare secca, in assenza di comunicazione di disdetta di alcuna delle parti risulta automaticamente prorogato per

ulteriori quattro anni con scadenza in data 30/11/2027.

Si evidenzia che gli immobili allo stato attuale sono occupati dal conduttore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1996 al 20/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vercellotti Luigi	21/03/1996	39837	8472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	02/04/1996	2144	1719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Santhià	25/03/1996	75	
Dal 20/05/2005 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vercellotti Luigi	20/05/2005	79501	17294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	21/05/2005	4928	3304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2005 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presbitero Aldo	07/12/2005	26761	9633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	20/12/2005	12528	8546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/07/2016	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	28/07/2016	471/2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	09/08/2016	6559	5025
		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 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 22/05/2024
Reg. gen. 4590 - Reg. part. 3644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. di Livorno Ferraris individua l'area su cui insiste l'immobile oggetto della procedura nei TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA'-TC2, normata dall'art.40 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In merito agli immobili in oggetto, si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili del 04/02/1963
- dichiarazione di abitabilità del 19/11/1964

Dall'analisi dei titoli edilizi si è potuto riscontrare che l'appartamento risulta correttamente autorizzato a livello amministrativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 2016 205833 0006 valido fino al 06/09/2026
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.208,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In base a quanto segnalato dall'amministratore pro tempore del condominio gli importi di bilancio risultano i seguenti:

Annualità 2023-24 (dal 01-05-2023 al 30-04-2024)

Spese Condominiali

Spese di Proprietà € -437,50

Spese di Conduzione € -570,91

Spese di Riscaldamento € -3.259,40

Annualità 2024-25 (dal 01-05-2024 al 30-04-2025)

Spese di Proprietà € -437,52

Spese di Conduzione € -573,85

Spese di Riscaldamento € -2.929,41

Per il calcolo dell'importo medio annuo delle spese condominiali dell'unità immobiliare in oggetto l'amministratore riferisce quanto segue:

Spese di gestione (proprietà + conduzione) € -1.000,00

Spese di riscaldamento € -1.600,00

Per quest'ultima voce l'importo è variabile ed è compreso in un intervallo da un minimo di € -1.200.00 ad un massimo di € -1.800,00.

È stato valutato un utilizzo medio per appartamenti aventi simili caratteristiche.

Dai bilanci elaborati dalla ditta, che fornisce il servizio riscaldamento, si evince che l'unità interessata viene utilizzata con una elevata richiesta di riscaldamento, ed ha valori superiori ad un utilizzo statistico riferito a beni simili. Ovviamente tale Spesa è funzionale dell'utilizzo e non calcolata su base millesimale costante, se non per la sola quota di consumo involontario al 35%, mentre la restante componente del 65% è calcolata sulla rilevazione al termine della stagione, dei contabilizzatori presenti su ogni radiatore delle unità immobiliari costituenti il condominio. Pertanto, tale spesa varia a seconda del reale utilizzo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Luigi Einaudi 12/A, piano 3
Immobile facente parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio Astoria" sito in Livorno Ferraris (VC) Via Luigi Einaudi n. 12/A, a dieci piani fuori terra, e specificamente alloggio posto al piano terzo (quarto fuori terra) con ascensore con accesso dalla scala "A", e composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 913, Sub. 17, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 913, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.620,00
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento e si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - Anno 2024 - Semestre 1 - Comune di Livorno Ferraris - Zona B1/Centrale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati ed a quanto emerso negli accertamenti effettuati, si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile l'importo di circa €/mq. 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - Via Luigi Einaudi 12/A, piano 3	87,85 mq	400,00 €/mq	€ 35.140,00	100,00%	€ 35.140,00
Valore di stima:					€ 35.140,00

Valore di stima: € 35.140,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	+31,00	€

Valore finale di stima: € 29.900,00 (diconsi euro ventinovemilanovecento/00)

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

Vercelli, li 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ Altri allegati - Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Altri allegati - Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Accesso agli atti e copia delle autorizzazioni amministrative

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Via Luigi Einaudi 12/A, piano 3

Immobile facente parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio Astoria" sito in Livorno Ferraris (VC) Via Luigi Einaudi n. 12/A, a dieci piani fuori terra, e specificamente alloggio posto al piano terzo (quarto fuori terra) con ascensore con accesso dalla scala "A", e composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 913, Sub. 17, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 913, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. di Livorno Ferraris individua l'area su cui insiste l'immobile oggetto della procedura nei TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA'-TC2, normata dall'art.40 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 29.900,00 (diconsi euro ventinovemilanovecento/00)

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.900,00 (DICONSI EURO VENTINOVE MILANOVECENTO/00)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Via Luigi Einaudi 12/A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 913, Sub. 17, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 913, Qualità Ente Urbano	Superficie	86,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Immobile facente parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio Astoria" sito in Livorno Ferraris (VC) Via Luigi Einaudi n. 12/A, a dieci piani fuori terra, e specificamente alloggio posto al piano terzo (quarto fuori terra) con ascensore con accesso dalla scala "A", e composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 22/05/2024

Reg. gen. 4590 - Reg. part. 3644

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura