
TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
92/2024 del R.G.E.

nell'Esecuzione Immobiliare

promossa da

contro

Giudice delle Esecuzioni

Perito stimatore:

Custode:

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2.....	3
Bene N° 2 - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18

INCARICO

All'udienza del 31/07/2024, il sottoscritto con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AI) email , PEC art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. veniva nominato Esperto ex

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

Edificio a destinazione residenziale, da terra a tetto edificato nella semiperiferia del comune di Livorno Ferraris e nelle immediate vicinanze del campo sportivo. Con accesso carraio dalla via Mario Grillo direttamente sul cortile di proprietà si compone di un'ampia autorimessa comunicante con il giardino a Nord, identificata successivamente al bene due e una tavernetta di fatto a destinazione magazzino con annesso servizio igienico. Collegato con scala ad unica rampa, al primo piano si compone di un ingresso su cucina e soggiorno servito da ampio terrazzo che corre su tutto il fronte fabbricato, un bagno e due camere da letto; dal secondo piano tramite una botola dal vano scala si accede ad un locale sottotetto non abitabile.

Si trova nelle immediate vicinanze di tutti i servizi fra i quali la stazione ferroviaria, negozi alimentari, municipio e poste.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Garage inserito nella volumetria del fabbricato con accesso carraio dal cortile e di dimensione per due autovetture di grandi dimensioni.

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** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PT

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PT

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

•

•

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

Proprietà 1/2)

(Proprietà 1/2)

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

strada comunale via Mario Grillo, particella 250, particella 135, particella 133, subalterno 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

strada comunale via Mario Grillo, particella 250, particella 135, particella 133, subalterno 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cortile	125,00 mq	125,00 mq	0,05	6,25 mq	0,00 m	Terra
giardino	242,00 mq	242,00 mq	0,05	12,10 mq	0,00 m	Terra
deposito - tavernetta	44,00 mq	55,00 mq	0,1	5,50 mq	2,20 m	Terra
residenziale	81,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	Primo
balcone	7,50 mq	7,50 mq	0,1	0,75 mq	0,00 m	Primo
sottotetto	87,00 mq	102,00 mq	0,05	5,10 mq	3,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				131,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	40,00 mq	47,60 mq	0,2	9,52 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				9,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si omogeneizza la superficie quale pertinenza dell'unità immobiliare principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2004 al 18/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 475, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 296,96 Piano T-1-2

precedentemente intestata a:

proprietà 1/1

Dall'impianto meccanografico e al 24.05.2004 immobile censito al Fg. 13, particella 475 sub. 2, classe U, consistenza 5 vani RC € 0,43

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione per presentazione di planimetria mancante presentata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 10.10.2024 Prot. VC0047994.
 Successivamente variazione per diversa distribuzione di spazi interni presentata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 11.10.2024 Prot. VC0048317.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2004 al 18/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 475, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 Rendita € 97,46 Piano T

precedentemente intestata a:

proprietà 1/1

Dall'impianto meccanografico e al 24.05.2004 immobile censito al Fg. 13, particella 475 sub. 1, classe 4, consistenza 37 mq. RC € 0,16

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione per presentazione di planimetria mancante presentata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 10.10.2024 Prot. VC0047993.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	475	2		A3	U	5	145 mq	296,96 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Alla data del conferimento di incarico risultavano mancanti le planimetrie catastali sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rendendosi necessaria una prima presentazione che tenesse conto dell'accatastamento in atti (come da visura) che vedeva già presente il locale tavernetta/deposito scorporato da tutto il locale magazzino rappresentato nel progetto comunale e, successivamente una variazione che tenesse conto delle difformità riscontrate al primo piano.

La variazione ultima, come da planimetrie catastali allegate alla presente, rappresenta lo stato attuale degli immobili, con la ulteriore rappresentazione del sottotetto quale accessorio non comunicante.

Si precisa che le planimetrie non sono conformi al progetto edilizio per il quale sarà necessaria una sanatoria indicata in sezione "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	475	1		C6	4	37		97,46 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione per presentazione di planimetria mancante presentata all'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 10.10.2024 Prot. VC0047993.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Si precisa che la strada comunale Mario Grillo, occupa per la metà della carreggiata il sedime dell'unità immobiliare e a Nord, catastalmente, risulta indicata una strada vicinale non più esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. La proprietà segnala infiltrazioni di acqua dalla copertura che non è stato possibile verificare per la presenza dei pannelli isolanti, incollati nell'intradosso delle falde.

Il tetto dalle foto aeree presenta piccoli avvallamenti e necessita sicuramente di un rifacimento completo, anche se non nel breve tempo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Immobile non a regime condominiale e per il quale non si hanno parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Nessuna servitù trascritta da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Fondazioni: in muratura miste cemento armato in condizioni sufficienti.

Esposizione: libera su tre lati, in aderenza a Est.

Altezza interna utile, al piano terra 2,20m, al primo piano 3,00m.

Str. verticali: in muratura ed al piano terra per il muro a confine a Ovest, in muratura e blocchi di cemento.

Solai: in latero cemento.

Copertura: struttura portante in legno con copertura in marsigliesi - non coibentato.

Manto di copertura: tegole in laterizio, marsigliesi.

Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate al civile.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: in legno a battente a vetro singolo.

Volte: intonacate a vista.

Scale: interna in cemento armato con pedate e alzate in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 volts

sprovvisto di certificazione per cui andrà considerato non a norma e impianto idrico, termosanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia non a condensazione (non più a norma),

sprovvisti di certificati e andranno considerati non a norma.

Terreno esclusivo: cortile di accesso prospiciente l'abitazione a Sud, e terreno ad uso giardino a Nord.

Posto auto: autorimessa ricompresa nella presente vendita.

Soffitta, cantina o simili: sottotetto accessibile da botola.

L'immobile va considerato in normale stato di utilizzo e le condizioni sono sufficienti, il tutto da una valutazione visiva e per quanto stato possibile con l'ausilio di prove.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PT

Occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2004		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio avv. Luigi Vercellotti	29/06/2004	75826	16190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dei Registri Immobiliari di Vercelli	07/07/2004	7415	1698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Santhià	06/07/2004	546 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto a

- per il diritto di comproprietà pari alla quota di 1/2 in virtù di successione legittima da presentata presso l'Ufficio del Registro di Santhià al n. 1 vol. 383 e dichiarazione integrativa n. 25 vol. 399;
- per il diritto di comproprietà pari alla quota di 1/2 per atto notaio / del 22.09.1973 Rep 6669 rac. 2131 registrato a Santhià il il giorno 11.09.1973 al N. 1331 vol. 157.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 07/07/2004

Reg. gen. 7415 - Reg. part. 1698

Quota: 1/1

Importo:

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale:

Percentuale interessi: 3,70 %

Rogante: notaio

Data: 29/06/2004

N° repertorio: 75827

N° raccolta: 16191

Note: Rinnovazione dell'ipoteca trascritta in data 26.06.2024 ai Nr. di RG 5694 RP 661

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/07/2024

Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5035

Quota: 1/1

A favore di

Contro

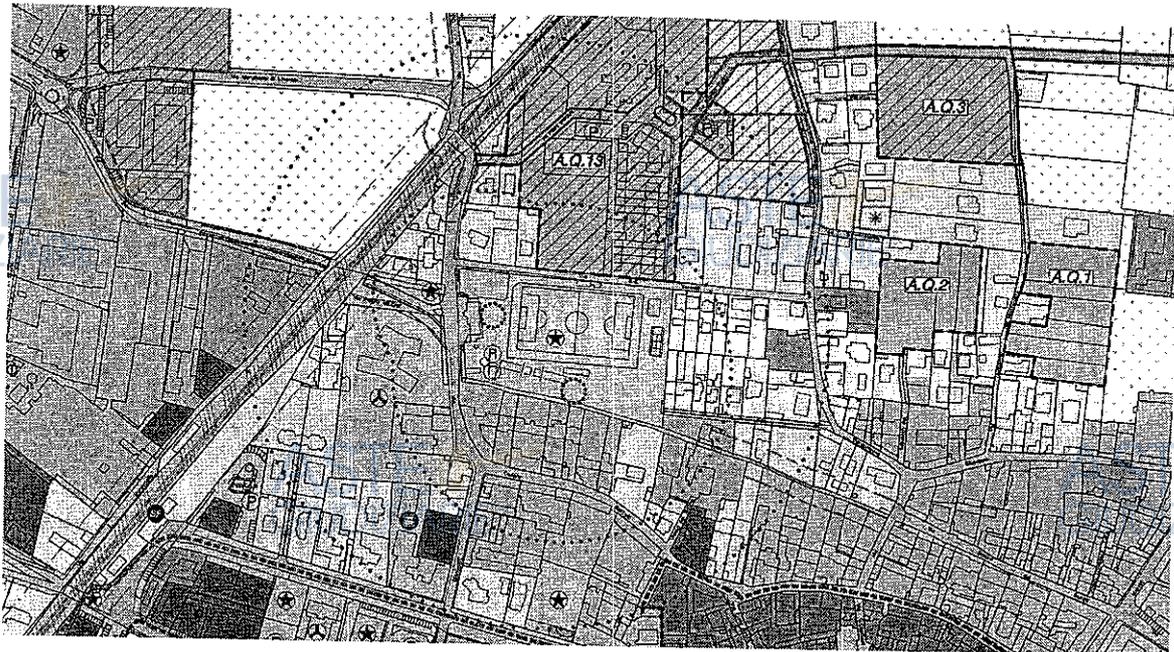
Formalità a carico dell'acquirente

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Le stesse sono risultanti dalla certificazione notarile depositata in atti.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T



TESSUTI URBANI E TERRITORI NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c del Piano Regolatore Generale.

TESSUTO URBANO - SECONDA ESPANSIONE PERIFERICA - TC3, in zona di rispetto ristretta e allargata per i pozzi di captazione acquedotto. Pag. 29 delle Norme tecniche di attuazione art. 41.01, 41.02 14.03 e 41.04.

Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti formatisi a partire dalla seconda metà del Novecento in parte (nell'ultimo decennio) attraverso piani urbanistici esecutivi ed in parte con addensamenti sviluppatisi in modo frammentario.



REGOLARITÀ EDILIZIA



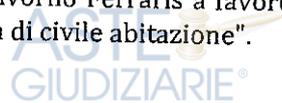
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T



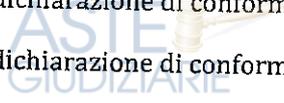
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nulla Osta del 02.08.1968 rilasciato dal Sindaco di Livorno Ferraris a favore delle Signore per la "costruzione di una casa di civile abitazione".



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

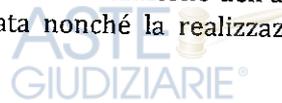
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile è stato realizzato in parziale difformità con la realizzazione dell'autorimessa al piano terra, rispetto alla destinazione magazzino autorizzata nonché la realizzazione della porta di collegamento con il giardino.

Successivamente è stata realizzata una zona taverna al piano terra, riducendo la parte destinata a magazzino/autorimessa ed è stata demolita una tramezza al primo piano ricavando un unico locale cucina/soggiorno.

Sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con un costo tecnico pari ad € 1.500,00 + Cassa Geometri ed IVA e sanzione amministrativa per € 1.032,00. Totale costi preventivati pari ad € 3.000,00 arrotondati che saranno decurtati dal valore finale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T



Immobile non a regime condominiale



Al fine di fornire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si prenderanno in considerazione mediandoli, il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori dichiarati nelle compravendite dal sito dell'Agenzia delle Entrate e per ultima l'indagine di mercato sui più importanti portali di vendite immobiliari di immobili simili per caratteristiche costruttive, posizione rispetto alle fasce OMI e stato di manutenzione e conservazione.

A) L'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori:

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VERCELLI

Comune: LIVORNO FERRARIS

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	860	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	435	630	L	2,2	3,3	N
Box	Normale	340	500	L	1,9	2,6	N
Ville e Villini	Normale	720	1050	L	3,5	4,9	N

Stampa

Legenda

- o abitazione di tipo civile un valore minimo di €/mq 590,00 ed un valore max di €/mq 860,00
- o abitazione di tipo economico un valore minimo di €/mq 435,00 ed un valore max di €/mq 630,00

Si prende come riferimento la media fra i due mediandoli ottenendo €/mq 510,00

B) Il valore degli immobili dichiarati, fornito dall'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori dal 01/2022 al 12/2023:

- o Immobile di mq. 150,00 venduto a € 30.000 = €/mq 200,00
- o Immobile di mq. 88,00 venduto a € 18.000 = €/mq 205,00
- o Immobile di mq. 82,00 venduto a € 18.500 = €/mq 225,00
- o Immobile di mq. 36,00 venduto a € 34.599 = €/mq 961,00
- o Immobile di mq. 83,00 venduto a € 17.400 = €/mq 210,00
- o Immobile di mq. 101,00 venduto a € 30.000 = €/mq 297,00
- o Immobile di mq. 84,00 venduto a € 22.000 = €/mq 262,00
- o Immobile di mq. 82,00 venduto a € 22.000 = €/mq 268,00
- o Immobile di mq. 80,00 venduto a € 17.000 = €/mq 212,50

- o Immobile di mq. 66,00 venduto a € 15.000 = €/mq 227,00
 - o Immobile di mq. 82,00 venduto a € 24.000 = €/mq 292,00
 - o Immobile di mq. 133,00 venduto a € 35.000 = €/mq 263,00
 - o Immobile di mq. 102,00 venduto a € 33.000 = €/mq 323,00
- Scartando il valore anomalo, si ottiene un valore pari ad €/mq 250,00

C) Il mercato immobiliare vede i seguenti immobili oggetto di compravendita:

- o Terratetto unifamiliare in via Alice n. 10 di mq. 100,00 posta in vendita ad € 45.000 = €/mq 450,00
- o Terratetto unifamiliare via Borgonuovo n. 6 di mq. 97,00 posta in vendita ad € 50.000 = €/mq 515,00
- o Terratetto unifamiliare viale IV Novembre n. 1 di mq. 205,00 posta in vendita ad € 90.000 = €/mq 440,00

Mediando i valori e decurtandoli del 10% per compenso all'agenzia immobiliare e sconto per trattativa fra privati si ottiene un valore medio pari a € 470,00

Si ottiene un valore medio fra le tre tipologie di indagine pari ad €/mq 410,00

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2
Edificio a destinazione residenziale, da terra a tetto edificato nella semiperiferia del comune di Livorno Ferraris e nelle immediate vicinanze del campo sportivo. Con accesso carraio dalla via Mario Grillo direttamente sul cortile di proprietà si compone di un'ampia autorimessa comunicante con il giardino a Nord, identificata successivamente al bene due, una tavernetta di fatto a destinazione magazzino con annesso servizio igienico. Collegato con scala ad unica rampa, al primo piano si compone di un ingresso su cucina e soggiorno servito da ampio terrazzo che corre su tutto il fronte fabbricato, un bagno e due camere da letto; dal secondo piano tramite una botola dal vano scala si accede ad un locale sottotetto non abitabile. Si trova nelle immediate vicinanze di tutti i servizi fra i quali la stazione ferroviaria, negozi alimentari, municipio e poste.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 475, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.997,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T
Garage inserito nella volumetria del fabbricato con accesso carraio dal cortile e di dimensione per due autovetture di grandi dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 475, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.903,20
Al fine di fornire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si prenderanno in considerazione mediandoli, il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori dichiarati nelle compravendite dal sito dell'Agenzia delle Entrate e per ultima l'indagine di mercato sui più importanti portali di vendite immobiliari di immobili simili per caratteristiche costruttive, posizione rispetto alle fasce OMI e stato di manutenzione e conservazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2	131,70 mq	410,00 €/mq	€ 53.997,00	100,00%	€ 53.997,00
Bene N° 2 - Garage Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T	9,52 mq	410,00 €/mq	€ 3.903,20	100,00%	€ 3.903,20
Valore di stima:					€ 57.900,20

Valore di stima: € 57.900,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia	3000,00	€
arrotondamento	0,20	€

Valore finale di stima: € 54.900,00

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.

Casale Monferrato, li 21/10/2024

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali.
3. Atto di acquisto;
4. Progetti comunali;
5. Rilievi dello stato di fatto e difformità riscontrate;
6. Ispezioni ipotecarie
7. ADE verifica contratti di locazione
8. Check list lotto unico.
9. Prova di avvenuto invio perizia al creditore precedente + debitore

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Murador Emanuel

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2

Edificio a destinazione residenziale, da terra a tetto edificato nella semiperiferia del comune di Livorno Ferraris e nelle immediate vicinanze del campo sportivo. Con accesso carraio dalla via Mario Grillo direttamente sul cortile di proprietà si compone di un'ampia autorimessa comunicante con il giardino a Nord, identificata successivamente al bene due, una tavernetta di fatto a destinazione magazzino con annesso servizio igienico. Collegato con scala ad unica rampa, al primo piano si compone di un ingresso su cucina e soggiorno servito da ampio terrazzo che corre su tutto il fronte fabbricato, un bagno e due camere da letto; dal secondo piano tramite una botola dal vano scala si accede ad un locale sottotetto non abitabile. Si trova nelle immediate vicinanze di tutti i servizi fra i quali la stazione ferroviaria, negozi alimentari, municipio e poste. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 475, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: TESSUTI URBANI E TERRITORI NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c del Piano Regolatore Generale. TESSUTO URBANO - SECONDA ESPANSIONE PERIFERICA - TC3, in zona di rispetto ristretta e allargata per i pozzi di captazione acquedotto. Pag. 29 delle Norme tecniche di attuazione art. 41.01, 41.02 14.03 e 41.04. Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti formati a partire dalla seconda metà del Novecento in parte (nell'ultimo decennio) attraverso piani urbanistici esecutivi ed in parte con addensamenti sviluppati in modo frammentario.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T

Garage inserito nella volumetria del fabbricato con accesso carraio dal cortile e di dimensione per due autovetture di grandi dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 475, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: TESSUTI URBANI E TERRITORI NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c del Piano Regolatore Generale. TESSUTO URBANO - SECONDA ESPANSIONE PERIFERICA - TC3, in zona di rispetto ristretta e allargata per i pozzi di captazione acquedotto. Pag. 29 delle Norme tecniche di attuazione art. 41.01, 41.02 14.03 e 41.04. Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti formati a partire dalla seconda metà del Novecento in parte (nell'ultimo decennio) attraverso piani urbanistici esecutivi ed in parte con addensamenti sviluppati in modo frammentario.

Prezzo base d'asta: € 54.900,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.900,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 475, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	131,70 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. La proprietà segnala infiltrazioni di acqua dalla copertura che non è stato possibile verificare per la presenza dei pannelli isolanti, incollati nell'intradosso delle falde. Il tetto dalle foto aeree presenta piccoli avvallamenti e necessita sicuramente di un rifacimento completo, anche se non nel breve tempo.		
Descrizione:	Edificio a destinazione residenziale, da terra a tetto edificato nella semiperiferia del comune di Livorno Ferraris e nelle immediate vicinanze del campo sportivo. Con accesso carraio dalla via Mario Grillo direttamente sul cortile di proprietà si compone di un'ampia autorimessa comunicante con il giardino a Nord, identificata successivamente al bene due, una tavernetta di fatto a destinazione magazzino con annesso servizio igienico. Collegato con scala ad unica rampa, al primo piano si compone di un ingresso su cucina e soggiorno servito da ampio terrazzo che corre su tutto il fronte fabbricato, un bagno e due camere da letto; dal secondo piano tramite una botola dal vano scala si accede ad un locale sottotetto non abitabile. Si trova nelle immediate vicinanze di tutti i servizi fra i quali la stazione ferroviaria, negozi alimentari, municipio e poste.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - via Mario Grillo n. 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 475, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	9,52 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Garage inserito nella volumetria del fabbricato con accesso carraio dal cortile e di dimensione per due autovetture di grandi dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI
TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - VIA MARIO GRILLO N. 14, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 07/07/2004
Reg. gen. 7415 - Reg. part. 1698
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: ·
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: notaio
Data: 29/06/2004
N° repertorio: 75827
N° raccolta: 16191
Note: Rinnovazione dell'ipoteca trascritta in data 26.06.2024 ai Nr. di RG 5694 RP 661



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 12/07/2024
Reg. gen. 6316 - Reg. part. 5035
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

