

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## 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.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2019 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 15/09/2020, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email [eleonoragottardello@libero.it](mailto:eleonoragottardello@libero.it), PEC [eleonora.gottardello-6667@postacertificata.gov.it](mailto:eleonora.gottardello-6667@postacertificata.gov.it), Tel. 349 60 23 093, Fax 0161 840 360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2019 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) - CORSO AOSTA N. 10, scala B

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato, ubicato ai confini dell'insediamento consolidato esterno del comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2).

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

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato "Condominio Aosta" i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche Corso Aosta e Via Pretti. L'area urbana su cui sorge è ampiamente dotata di parcheggi ed è sita in prossimità della stazione ferroviaria.

L'appartamento si colloca al piano sesto, raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale presenta al piano terra un rivestimento in pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color mattone, intonaco tinteggiato di bianco, e piastrelle a mosaico bianche in corrispondenza dei balconi. Essa risulta in condizioni di degrado con evidenti distacchi dei rivestimenti esterni. La copertura a doppia falda è costituita da un manto in tegole di laterizio con cornicione piano intonacato a sbalzo.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - CORSO AOSTA N. 10, scala B

## 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)

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta nubile.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Aosta", si colloca al sesto ed ultimo piano fuori terra, accessibile dalla scala "B" e contraddistinto nell'elencazione condominiale con i numeri 153-154-155.

Si affaccia a sud su Corso Aosta, a est su Via Pretti e confina internamente a nord con l'alloggio della scala "C" contraddistinto con i numeri 156-157-158 e ad ovest con il pianerottolo e il vano ascensore della scala "B" e con l'alloggio della scala "B" contraddistinto con i numeri 149-150-151-152.

L'annessa cantina al piano cantinato, accessibile dalla scala "B", contraddistinta nell'elencazione condominiale con il numero XXVII confina con le cantine XXXI, XXIX, XXV, il corridoio e il terrapieno verso l'area condominiale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,90 mq	85,40 mq	1,00	85,40 mq	3,00 m	6
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	6
Cantina	10,20 mq	11,95 mq	0,20	2,39 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 235, Sub. 33 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,50 Piano 6-S1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/10/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 235, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 371,85 Piano 6-S1
Dal <b>01/10/1994</b> al <b>09/09/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 235, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano 6-S1
Dal <b>09/09/2003</b> al <b>15/04/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 492, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano 6-S1
Dal <b>15/04/2009</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 492, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano 6-S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>15/01/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 492, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 336,99 Piano 6-S1

I titolari catastali corrispondo 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
	7	492	33		A2	1	4,5	86 mq	336,99 €	6-S1	

### Corrispondenza catastale

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

## 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](http://www.procedure.it), riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

- 1.Certificato ipotecario speciale n. VC4495 del 21/01/2020 sugli immobili distinti a NCEU Fg. 7 mapp. 492 sub. 33, e mapp. 235 sub. 33;
- 2.Certificato storico catastale del 10/01/2020;
- 3.Nota di trascrizione del 10/01/2020 Registro Generale 204 e Registro Particolare 168, atto di pignoramento immobili;

Il giorno 21/12/2020 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle planimetrie catastali, utili alla corretta individuazione del compendio pignorato.

In data 09/12/2020 ore 9.00 la sottoscritta e il custode Avv. Carlo Imarisio senza aver ricevuto comunicazione alcuna dal debitore esecutato si recavano c/o l'immobile pignorato per eseguire regolare sopralluogo, preventivamente comunicato via raccomandata A/R, trovandolo tuttavia chiuso e disabitato. L'accesso è stato possibile grazie alla preventiva consegna delle chiavi dell'appartamento al custode nominato.

Il giorno 07/01/2021 è stata verificata l'assenza di contratti di locazione in essere, come comunicato via email dal responsabile dell'Agenzia delle Entrate;

In data 12/01/2021, in risposta a formale accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita.

In data 13/01/2021, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Livorno F.is del 24/12/2020, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti il fabbricato. Nello stesso giorno è stato reperito l'estratto di mappa.

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

## PATTI

---

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile descritto risulta libero da persone.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi libero da persone e in discreto stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è inserito in un contesto condominiale comprensivo di area condominiale esterna. Sono parti comuni condominiali il vano scale e i corridoi condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato, ubicato ai confini dell'insediamento consolidato esterno del comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2).

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

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato "Condominio Aosta" i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche Corso Aosta e Via Pretti. L'area urbana su cui sorge è ampiamente dotata di parcheggi ed è sita in prossimità della stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano sesto, raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale presenta al piano terra un rivestimento in pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color mattone, intonaco tintecciato di bianco, e piastrelle a mosaico bianche in corrispondenza dei balconi. Essa risulta in condizioni di degrado con evidenti distacchi dei rivestimenti esterni. La copertura a doppia falda è costituita da un manto in tegole di laterizio con cornicione piano intonacato a sbalzo.

**ABITAZIONE:** L'alloggio si sviluppa su un unico livello al piano sesto fuori terra. Gli interni si presentano in buono stato conservativo, ad esclusione di un problema di infiltrazione dall'alto nella camera, probabilmente derivante dalla copertura. La cantina è ubicata al piano cantinato.

**LOCALI INTERNI:** La superficie netta calpestabile e abitabile è pari a 65,90 mq, cui si sommano due balconi pari a 15,00 mq complessivi con affaccio a sud su Corso Aosta e ad est su Via Pretti. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con un'altezza netta interna pari a 3,00 m. L'unità immobiliare si articola in ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, bagno, cucina e camera; da queste ultime due si ha accesso diretto ai due balconi.

**SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO:** I serramenti esterni in legno e vetro singolo si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con vetro centrale, ad esclusione della porta di ingresso in legno.

**PARETI INTERNE:** Le pareti risultano intonacate e tintecciate. Le pareti del bagno e la parete attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico h. 150 cm.

**PAVIMENTI:** Tutti i pavimenti sono tra loro complanari e in buono stato di conservazione. Ad esclusione del soggiorno con pavimento in parquet, il resto dell'alloggio è caratterizzato da piastrelle in gres, graniglia e marmo.

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

**IMPIANTI:** Gli impianti elettrico e idrico risultano presenti ma necessitano di verifica e messa a norma. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con terminali di emissione a termosifoni in ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 01/10/1994	**** Omissis ****	-			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/10/1994 al 15/04/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SALERNO GABRIELE	21/10/1994	533	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			21/10/1994	6808	5173
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		NOVARA		9118.1/1994	
Dal 15/04/2009 al 15/01/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUCIO LONGO	15/04/2009	31203	7817
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			15/04/2009	3381	2486
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		VERCELLI		2486.1/2009	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 28/04/2009  
Reg. gen. 3382 - Reg. part. 533  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Lucio Longo  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 31204/7818

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a VERCELLI il 10/01/2020  
Reg. gen. 204 - Reg. part. 168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

Si riporta l'estratto di norma di piano:

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

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

Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sono:

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

fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche

tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilita', per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/3; tale ampliamento e' regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonche' dal rispetto degli Standard di legge.

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovra' superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.

- Realizzazione di autorimesse private:

sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di proprieta', purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.

Disciplina funzionale di tessuto:

Usi previsti: U1/1, U1/2

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

Disciplina ecologica-ambientale:

IP = 20%

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

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

-Nulla osta per esecuzione lavori edili alla Pratica Edilizia n.2825 rilasciato in data 01/07/1963 dal Comune di Livorno Ferraris relativamente al progetto di "Nuova costruzione condominio", redatto dal Dott. Ing. G. Prati;

-Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 27/02/1965 dal Comune di Livorno Ferraris per "Nuova costruzione condominio" di cui al Nulla osta per esecuzione lavori edili alla Pratica Edilizia n.2825 del 01/07/1963.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale risalente al 1964. Rispetto agli elaborati grafici reperiti c/o l'archivio edilizio del Comune di Livorno Ferraris esistono tuttavia difformità dell'intero condominio relativamente ad alcune parti dei prospetti e delle planimetrie, sebbene venga rispettata la sagoma condominiale dichiarata agibile nel 1965. Relativamente all'immobile in oggetto la difformità riguarda il balcone sito all'angolo tra via Pretti e c.so Aosta, la cui realizzazione ha comportato una riduzione del volume abitativo lordo dell'appartamento pari a mq 8,00 mq circa rispetto a una superficie complessiva lorda di 85,40 mq,

oltre a una modifica ai prospetti esterni. Internamente, rispetto alla planimetria del piano tipo si rileva una diversa posizione della porta della cucina.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, artt. 34-bis, risulta evidente che l'intervento non è contenuto nel 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, e che quindi non possa essere escluso come violazione edilizia. Pertanto risulta necessario procedere secondo due possibili vie:

a) Con riferimento all'art. 34-bis comma 2, preso atto che non si tratta di edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, incaricare un tecnico affinché verifichi che "le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non hanno comportato violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile", rilasciandone relativa dichiarazione ai sensi del comma 3 ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. In tale caso le difformità sono considerabili come tolleranze esecutive e quindi non risulta necessario procedere con una sanatoria;

b) Ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i procedere con SCIA in sanatoria relativamente al solo immobile oggetto di perizia, incaricando un tecnico per la redazione della pratica edilizia suddetta e pagando una sanzione che è calcolata in misura non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro.

Il costo di adeguamento impianto elettrico può essere stimato intorno ai 2.500 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14.745,15

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.797,84

Le spese condominiali sono così dettagliate:

- conguaglio spese ordinarie 2019/2020: € 13623,16
- preventivo spese ordinarie 2020/2021: € 1.121,99
- lavori straordinari impianto di riscaldamento condominiale: € 1.797,84

## 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) - CORSO AOSTA N. 10, scala B  
Il fabbricato, ubicato ai confini dell'insediamento consolidato esterno del comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto

urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato "Condominio Aosta" i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche Corso Aosta e Via Pretti. L'area urbana su cui sorge è ampiamente dotata di parcheggi ed è sita in prossimità della stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano sesto, raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale presenta al piano terra un rivestimento in pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color mattone, intonaco tinteggiato di bianco, e piastrelle a mosaico bianche in corrispondenza dei balconi. Essa risulta in condizioni di degrado con evidenti distacchi dei rivestimenti esterni. La copertura a doppia falda è costituita da un manto in tegole di laterizio con cornice piano intonacato a sbalzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 492, Sub. 33, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 32.638,92

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.22" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2019, 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 1-2020, 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 2020. 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 abitabili in buono stato: da 450,00€ a 600,00€; OMI: Zona B1/Centrale/CENTRALE\_ abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - stato normale: da 475,00 € a 680,00 €.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 500 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.80, è stato ridotto a 400,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo:  $(400,00 \text{ €} * 93,79 \text{ mq}) = 37.516,00 \text{ €}$ .

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 (includere iva 22% e cassa 4%) € 1500,00 (o in alternativa Dichiarazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo degli immobili, di cui al DPR 380/2001 art. 34-bis comma 3) - Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Adeguamento impianto elettrico € 2.500 iva inclusa. TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 4.836,00

Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra, risulta che il prezzo di mercato arrotondato dell'immobile sia pari a 348,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - CORSO AOSTA N. 10, scala B	93,79 mq	348,00 €/mq	€ 32.638,92	100,00%	€ 32.638,92
				Valore di stima:	€ 32.638,92

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 16/01/2021

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 09/12/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/12/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali; estratto di mappa; visura storica per immobile (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativi catastali (Aggiornamento al 10/01/2020)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - CORSO AOSTA N. 10, scala B  
Il fabbricato, ubicato ai confini dell'insediamento consolidato esterno del comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato "Condominio Aosta" i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche Corso Aosta e Via Pretti. L'area urbana su cui sorge è ampiamente dotata di parcheggi ed è sita in prossimità della stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano sesto, raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale presenta al piano terra un rivestimento in pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color mattone, intonaco tinteggiato di bianco, e piastrelle a mosaico bianche in corrispondenza dei balconi. Essa risulta in condizioni di degrado con evidenti distacchi dei rivestimenti esterni. La copertura a doppia falda è costituita da un manto in tegole di laterizio con cornicione piano intonacato a sbalzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 33, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come individuato nella tavola di piano "P3a Assetto Urbanistico Sud" e come definito dall'art. 40 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità".  
Si riporta l'estratto di norma di piano: "Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari." Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sono: - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.  
Disciplina funzionale di tessuto: Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul Disciplina ecologica-ambientale: IP = 20%

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Livorno Ferraris (VC) - CORSO AOSTAN. 10, scala B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 33, Categoria A2	<b>Superficie</b>	93,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi libero da persone e in discreto stato conservativo. Non si rilevano problematiche strutturali.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato, ubicato ai confini dell'insediamento consolidato esterno del comune di Livorno Ferraris (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area caratterizzata da tessuto urbano con tipologie insediative ad alta densità (TC2). Il Comune è servito dalla linea ferroviaria che lo collega alle città di Santhià e Chivasso, ed è dotato di ufficio postale, scuola materna, elementare e media. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato "Condominio Aosta" i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche Corso Aosta e Via Pretti. L'area urbana su cui sorge è ampiamente dotata di parcheggi ed è sita in prossimità della stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano sesto, raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. La facciata condominiale presenta al piano terra un rivestimento in pietra, mentre ai piani superiori si ha un'alternanza di superfici in klinker color mattone, intonaco tinteggiato di bianco, e piastrelle a mosaico bianche in corrispondenza dei balconi. Essa risulta in condizioni di degrado con evidenti distacchi dei rivestimenti esterni. La copertura a doppia falda è costituita da un manto in tegole di laterizio con cornicione piano intonacato a sbalzo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		