
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marino Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Precisazioni	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20



Lotto 3.....	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2019 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 37.450,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.600,00	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 34.800,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 16, piano T.....	37
Bene N° 2 - Bar ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T.....	38



INCARICO

All'udienza del 04/11/2020, il sottoscritto Arch. Marino Sara, con studio in piazza Risorgimento 5 - Vercelli (VC), email archmarinosara@libero.it, Tel. 3738652401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2020 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. 16, piano T
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 16, piano T

DESCRIZIONE

Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. Identificato nel Fg.7, part. 492 sub.36

Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero XVI, segnato sulla porta della cantina, come identificato nella nota di trascrizione del 08/01/1993 R.G. n. 210 e R.P. n. 164.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il corso Aosta è anche individuato come Strada vecchia per Cigliano e S.S. Ivrea Crescentino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta mediante certificati ipocatastali. Il certificato ipotecario si estende per un periodo superiore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, ma non risulta completo, in quanto non è stato richiesto per ogni soggetto che risultava intestatario in tale periodo, nello specifico per il sig. **** Omissis ****, di conseguenza manca la prima provenienza anteriore di almeno vent'anni riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Ferraris al Foglio 7 Particella 492 Subalterno 4, già identificata al Foglio 7 Particella 235 Subalterno 4.

La scrivente ha provveduto all'acquisizione della provenienza ultraventennale relativa all'unità immobiliare sopra indicata e la stessa si allega alla presente.

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

L' unità immobiliare confina a sud con corso Aosta; a ovest con un androne di ingresso comune; a est con l' immobile identificato nel Fg. 7, particella 492, subalterno 3, oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,28 mq	69,32 mq	1,00	69,32 mq	2,99 m	T
Balcone scoperto	3,65 mq	4,08 mq	0,25	1,02 mq	2,99 m	T
Cantina	7,04 mq	8,43 mq	0,20	1,69 mq	2,33 m	cantinato
Totale superficie convenzionale:				72,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 235, Sub. 36 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano T-S1
Dal 09/09/2003 al 28/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 492, Sub. 36 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 67-66 mq Rendita € 336,99 Piano T-S1

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
	7	492	36		A2	1	4,5	67-66 mq	336,99 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate difformità relative allo stato dei luoghi non corrispondente alla planimetria catastale. Per sanare la difformità è previsto un costo pari a euro 700 euro comprensivo di diritti di segreteria esclusi gli oneri fiscali di legge, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima unitario.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Aosta, amministrato dallo **** Omissis **** ubicato in Chivasso Fr. Castelrosso (TO), via Santa Maria n. 26.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è un condominio di sette piani fuori terra, oltre al piano cantinato.

La facciata principale del condominio è caratterizzata da un rivestimento in pietra grigia al piano terra, e intonaco bianco e piastrelle marroni negli altri piani. L'alloggio è al piano terreno, si può accedere dal vano scala denominato "A", raggiungibile da corso Aosta. La struttura portante è in cls armato e muratura. I serramenti sono in legno con vetro singolo. I pavimenti sono in piastrelle effetto graniglia di marmo, l'angolo cottura e il bagno presentavano rivestimenti in piastrelle sulle pareti.

Gli impianti sono funzionanti, il riscaldamento è centralizzato, sono presenti i radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Durante seguito al sopralluogo del 26.11.2020, svolto anche in presenza del Custode e dell' Esecutata, l' alloggio risultava occupato dalla famiglia dalla **** Omissis ****, con tre figli minori.

Non è stato possibile visionare alcun contratto di locazione e, da quanto emerso, l'occupazione pare sia concessa senza corrispondere nulla all' esegutata.

In seguito alla richiesta di verifica dell' esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate,

del 11 gennaio 2021 e protocollata al n. 416, viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dall' esegutato aventi ad oggetto i beni pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1999 al 28/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	19/12/1992	27918	6157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	08/01/1993	210	164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 al 28/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	17/02/2011	99963	47532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	28/02/2011	1828	1387
		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 26/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 16/04/2015
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/01/2020
Reg. gen. 203 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L' edificio condominiale in cui è ubicata l' unità immobiliare è identificato nel P.R.G. comunale nell' ambito: TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA' - TC2, articolo n. 40 delle N.T.A., di seguito riportato.

Art. 40

Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2)

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

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

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili):
fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il



limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.

- Realizzazione di autorimesse private:

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

40.03 Disciplina funzionale di tessuto

Usi previsti: U1/1, U1/2

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

40.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 20%

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il condominio in cui fa parte l' unità immobiliare è oggetto di pratica edilizia per Nuova Costruzione n. 2825 del 27/06/1963, allegata alla pratica è altresì presente la dichiarazione di abitabilità con data 27/02/1965.

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.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è difforme dalla pratica edilizia citata, relativamente alla distribuzione interna e alla sagoma esterna dell' alloggio. Inoltre, Il piano cantinato del condominio, visionato durante i sopralluoghi, presenta delle difformità relative alla distribuzione delle cantine, rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia suddetta.

Avendo dunque rilevato difformità anche sulle parti comuni dell' immobile, per poterle sanare occorre il parere favorevole dell' Assemblea Condominiale, oltreché l' elaborazione di una pratica edilizia in sanatoria; del tutto si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte dello stabile denominato Condominio Aosta. Si accede all'unità direttamente dalla via Aosta e dal cortile condominiale.

I millesimi di competenza sono i seguenti: di proprietà 13 - riscaldamento 171.

Sull'alloggio insistono le seguenti spese: conguaglio 2019/2020 euro 14.205,69; preventivo 2020/2021 euro 704,38 a carico dell'esecutata.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T

DESCRIZIONE

Locale bar ubicato al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 3 anch'esso oggetto di pignoramento.

Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 42, segnato sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il corso Aosta è anche individuato come Strada vecchia per Cigliano.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta mediante certificati ipocatastali. Il certificato ipotecario si estende per un periodo superiore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, ma non risulta completo, in quanto non è stato richiesto per ogni soggetto che risultava intestatario in tale periodo, nello specifico per il sig. **** Omissis ****, di conseguenza manca la prima provenienza anteriore di almeno vent'anni riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Ferraris al Foglio 7 Particella 492 Subalterno 4, già identificata al Foglio 7 Particella 235 Subalterno 4.

La scrivente ha provveduto all'acquisizione della provenienza ultraventennale relativa all'unità immobiliare sopra indicata e la stessa si allega alla presente.

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

L' unità immobiliare confina a sud con corso Aosta; a est con l' immobile identificato nel Fg. 7, particella 492, subalterno 3, oggetto di pignoramento; a ovest con l' immobile identificato nel Fg. 7, particella 492, subalterno 36, oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	81,72 mq	90,76 mq	1,00	90,76 mq	3,38 m	T
Cantina	6,00 mq	7,15 mq	0,20	1,43 mq	2,45 m	cantinato
Totale superficie convenzionale:				92,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,19 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 235, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 67 Rendita € 1.387,56
Dal 09/09/2003 al 29/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 492, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 67 Rendita € 1.387,56 Piano T
Dal 29/10/2010 al 28/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 492, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 79 Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.636,08 Piano T-S1



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
	7	492	4		C1	3	79	88 mq	1636,08 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 3, accatastata come abitazione, anch'essa oggetto di pignoramento. E' necessario pertanto intervenire con la realizzazione di opere murarie per la chiusura delle aperture di collegamento tra le due unità. Il cui costo si può stimare in euro 400,00 che saranno considerate nella valutazione di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presentava visibilmente abbandonato da diverso tempo e in discrete condizioni, con necessità di interventi di riordino e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Aosta, amministrato dallo **** Omissis **** ubicato in Chivasso Fr. Castelrosso (TO), via Santa Maria n. 26.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è un condominio di sette piani fuori terra, oltre al piano cantinato.

La facciata principale del condominio è caratterizzata da un rivestimento in pietra grigia al piano terra, e intonaco bianco e piastrelle marroni negli altri piani. Il locale commerciale è al piano terreno con accesso da corso Aosta. La struttura portante è in cls armato e muratura. Sono presenti tre vetrine di



cui una con la porta di ingresso, aventi vetro singolo. I pavimenti sono in piastrelle effetto marmo e graniglia di marmo.

Il riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa. Sono presenti dei controsoffitti in cartongesso. Durante il sopralluogo, era presente una struttura in metallo e vetro a chiusura del retro del locale, non documentata nelle pratiche edilizie, nè nella planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In seguito alla richiesta di verifica dell' esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, del 11 gennaio 2021 e protocollata al n. 416, viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dall' esecutato aventi ad oggetto i beni pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1973 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	14/12/1973	10707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	03/01/1974	59	45
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2000 al 14/01/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	21/01/2000	70981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	17/02/2000	1408	1082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/12/2010 al 28/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	14/01/2011	3988	3059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	14/01/2011	506	437
		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 26/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 16/04/2015
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/01/2020
Reg. gen. 203 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L' edificio condominiale in cui è ubicata l' unità immobiliare è identificato nel P.R.G. comunale nell' ambito: TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA' - TC2, articolo n. 40 delle N.T.A., di seguito riportato.

Art. 40

Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2)

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

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

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

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

fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

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

- Realizzazione di autorimesse private:

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

40.03 Disciplina funzionale di tessuto

Usi previsti: U1/1, U1/2

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

40.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 20%

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il condominio in cui fa parte l' unità immobiliare è oggetto di pratica edilizia per Nuova Costruzione n. 2825 del 27/06/1963,

E' altresì presente una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria con protocollo n. 5455 del 21/10/2010 per manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.

Durante il sopralluogo, era presente una struttura in metallo e vetro a chiusura del retro del locale, non documentata nelle pratiche edilizie, nè nella planimetria catastale. I costi della rimozione e dello smaltimento del materiale sono pari a 800 euro lordi che verranno considerati nella valutazione del



prezzo unitario.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione S.C.I.A. in sanatoria con protocollo n. 5455 del 21/10/2010; la sagoma esterna dell' unità immobiliare non risulta essere conforme con la pratica edilizia per Nuova Costruzione n. 2825 del 27/06/1963.

Inoltre, il piano cantinato del condominio, visionato durante i sopralluoghi, presenta delle difformità relative alla distribuzione delle cantine, rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia suddetta. Avendo dunque rilevato difformità anche sulle parti comuni dell' immobile, per poterle sanare occorre il parere favorevole dell' Assemblea Condominiale, oltreché l' elaborazione di una pratica edilizia in sanatoria, di cui si tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte dello stabile denominato Condominio Aosta. Si accede all'unità direttamente dalla via Aosta e dal cortile condominiale.

I millesimi di competenza sono i seguenti: di proprietà 15 - riscaldamento 348.

Sull'alloggio insistono le seguenti spese: conguaglio 2019/2020 euro 17.125,79, preventivo 2020/2021 euro 749,35 a carico dell' eseguita.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T

DESCRIZIONE

Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, accatastata nel Fg.7, part. 492 sub.3, come residenza, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 4, locale bar, anch'esso oggetto di pignoramento.

Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 3 e dal numero XLIV, segnati sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il corso Aosta è anche individuato come Strada vecchia per Cigliano.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta mediante certificati ipocatastali. Il certificato ipotecario si estende per un periodo superiore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, ma non risulta completo, in quanto non è stato richiesto per ogni soggetto che risultava intestatario in tale periodo, nello specifico per il sig. **** Omissis ****, di conseguenza manca la prima provenienza anteriore di almeno vent'anni riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Ferraris al Foglio 7 Particella 492 Subalterno 4, già identificata al Foglio 7 Particella 235 Subalterno 4.

La scrivente ha provveduto all'acquisizione della provenienza ultraventennale relativa all'unità immobiliare sopra indicata e la stessa si allega alla presente.

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

L' unità immobiliare confina a sud con corso Aosta; a est con un androne di ingresso comune; a ovest con l' immobile identificato nel Fig. 7, particella 492, subalterno 4, oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,18 mq	65,62 mq	1,00	65,62 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,62 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 235, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 43 Piano T-S1
Dal 04/02/1999 al 09/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 235, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 178,18 Piano T-S1
Dal 09/09/2003 al 28/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 492, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 178,18 Piano T-S1



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
	7	492	3		A3	U	3	65 mq	178,18 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono rilevate difformità relative allo stato dei luoghi non corrispondente alla planimetri catastale. Per sanare la difformità è previsto un costo pari a euro 700 euro, comprensivo di diritti di segreteria, esclusi gli oneri fiscali di legge. Si farà riferimento dell' importo sopracitato, nella valutazione del prezzo unitario.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare, accatastata come residenza, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 4, locale bar, anch'esso oggetto di pignoramento. E' necessario pertanto intervenire con la realizzazione di opere murarie per la chiusura delle aperture di collegamento tra le due unità. Il cui costo si può stimare in euro 400,00 che saranno considerate nella valutazione di stima. Si segnala inoltre la mancanza di sanitari nel locale bagno e di arredi nel locale cucina.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presentava visibilmente abbandonato da diverso tempo e in discrete condizioni, con necessità di interventi di riordino e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del Condominio Aosta, amministrato dallo **** Omissis **** ubicato in Chivasso Fr. Castelrosso (TO), via Santa Maria n. 26.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il fabbricato in cui è ubicata l' unità immobiliare è un condominio di sette piani fuori terra, oltre al piano cantinato.

La facciata principale del condominio è caratterizzata da un rivestimento in pietra grigia al piano terra, e intonaco bianco e piastrelle marroni negli altri piani. L' unità immobiliare è al piano terreno con accesso da corso Aosta, e si presentava collegata al bar identificato nel LOTTO 2. La struttura portante è in cls armato e muratura. E' presente una vetrina con la porta di ingresso, avente vetro singolo. I pavimenti sono in piastrelle, non sono presenti i sanitari nel servizio igienico.

Il riscaldamento è centralizzato, sono presenti i radiatori in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In seguito alla richiesta di verifica dell' esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, del 11 gennaio 2021 e protocollata al n. 416, viene comunicato che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dall' esecutato aventi ad oggetto i beni pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1999 al 27/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	22/04/1999	41475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	04/05/1999	3523	2537
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/10/2011 al 28/01/2021	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████ ██████████	18/10/2011	1032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	27/10/2011	8588	6358
		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 26/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 16/04/2015
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/01/2020
Reg. gen. 203 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L' edificio condominiale in cui è ubicata l' unità immobiliare è identificato nel P.R.G. comunale nell' ambito: TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA' - TC2, articolo n. 40 delle N.T.A., di seguito riportato.

Art. 40

Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2)

40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e



commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani.

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

40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

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

fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:

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

- Realizzazione di autorimesse private:

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

40.03 Disciplina funzionale di tessuto

Usi previsti: U1/1, U1/2

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

40.04 Disciplina ecologica-ambientale

IP = 20%

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il condominio in cui fa parte l'unità immobiliare è oggetto di pratica edilizia per Nuova Costruzione n. 2825 del 27/06/1963, allegata alla pratica è altresì presente la dichiarazione di abitabilità con data 27/02/1965.

E' inoltre presente una pratica edilizia con protocollo n. 4393 del 31/07/93 avente per oggetto l'esecuzione di opere interne.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata, con protocollo n. 4393 del 31/07/93, relativamente alla distribuzione interna; la sagoma esterna dell'unità immobiliare non risulta essere conforme con la pratica edilizia per Nuova Costruzione n. 2825 del 27/06/1963.

Si segnala che nella pratica edilizia con protocollo n. 4393 del 31/07/93, sopra citata, l'oggetto indicato negli elaborati grafici è: "Concessione di licenza per locali ad uso BAR - BIRRERIA, ma non risulta essere presente una pratica edilizia di cambio destinazione d'uso da residenziale a commerciale; in mancanza, l'unità immobiliare deve essere considerata a destinazione residenziale, come lo è già catastalmente.

Inoltre, il piano cantinato del condominio, visionato durante i sopralluoghi, presenta delle difformità relative alla distribuzione delle cantine, rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia suddetta. Avendo dunque rilevato difformità anche sulle parti comuni dell'immobile, per poterle sanare occorre il parere favorevole dell'Assemblea Condominiale, oltreché l'elaborazione di una pratica edilizia in



sanatoria, di cui si tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte dello stabile denominato Condominio Aosta. Si accede all'unità direttamente dalla via Aosta e dal cortile condominiale.

I millesimi di competenza sono i seguenti: di proprietà 12 - riscaldamento 256.

Sull'alloggio insistono le seguenti spese: conguaglio 2019/2020 euro 3.642,94, preventivo 2020/2021 euro 399,80 a carico dell'esecutata.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 16, piano T
Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. Identificato nel Fg.7, part. 492 sub.36 Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero XVI, segnato sulla porta della cantina, come identificato nella nota di trascrizione del 08/01/1993 R.G. n. 210 e R.P. n. 164.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 36, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 37.455,60

Il valore di stima unitario individuato, è stato definito tenendo in considerazione: lo stato di conservazione dell' immobile, l' ubicazione, il bacino di utenza, i valori riportati nelle banche dati consultate, oltreché i prezzi di compravendita immobiliare. Si è tenuto inoltre conto delle difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico e catastale, e di tutto quanto contenuto nella presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 16, piano T	72,03 mq	520,00 €/mq	€ 37.455,60	100,00%	€ 37.455,60
Valore di stima:					€ 37.455,60

Valore di stima: € 37.450,00

Valore finale di stima: € 37.450,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T
Locale bar ubicato al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 3 anch'esso oggetto di pignoramento. Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 42, segnato sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.626,40
Il valore di stima unitario individuato, è stato definito tenendo in considerazione: lo stato di conservazione dell' immobile, l' ubicazione, il bacino di utenza, i valori riportati nelle banche dati consultate, oltrechè i prezzi di compravendita immobiliare. Si è tenuto inoltre in considerazione delle difformità riscontrate nel dal punto di vista urbanistico, dell' importo indicato nel capitolo "Precisazioni", e di tutti quanto contenuto nella presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T	92,19 mq	560,00 €/mq	€ 51.626,40	100,00%	€ 51.626,40
Valore di stima:					€ 51.626,40

Valore di stima: € 51.600,00

Valore finale di stima: € 51.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T
Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, accatastata nel Fg.7, part. 492 sub.3, come residenza, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 4, locale bar, anch'esso oggetto di pignoramento. Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 3 e dal numero XLIV, segnati sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 34.778,60

Il valore di stima unitario individuato, è stato definito tenendo in considerazione: lo stato di conservazione dell' immobile, l' ubicazione, il bacino di utenza, i valori riportati nelle banche dati consultate, oltreché i prezzi di compravendita immobiliare. Si è tenuto inoltre conto delle difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico e catastale, oltreché dell' importo indicato nel capitolo "Precisazioni" e di tutto quanto contenuto nella presente relazione. Si è anche considerata la commerciabilità del bene accatastato come residenza, ma che nella realtà è stato utilizzato come un immobile commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T	65,62 mq	530,00 €/mq	€ 34.778,60	100,00%	€ 34.778,60
				Valore di stima:	€ 34.778,60

Valore di stima: € 34.800,00

Valore finale di stima: € 34.800,00

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 16/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marino Sara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 16, piano T
Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. Identificato nel Fg.7, part. 492 sub.36 Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero XVI, segnato sulla porta della cantina, come identificato nella nota di trascrizione del 08/01/1993 R.G. n. 210 e R.P. n. 164. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 36, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' edificio condominiale in cui è ubicata l' unità immobiliare è identificato nel P.R.G. comunale nell' ambito: TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA' - TC2, articolo n. 40 delle N.T.A., di seguito riportato. Art. 40 Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2) 40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari. 40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m. 40.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul 40.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 20%

Prezzo base d'asta: € 37.450,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T
Locale bar ubicato al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 3 anch'esso oggetto di pignoramento. Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 42, segnato sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' edificio condominiale in cui è ubicata l' unità immobiliare è identificato nel P.R.G. comunale nell' ambito: TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE



AD ALTA DENSITA' - TC2, articolo n. 40 delle N.T.A., di seguito riportato. Art. 40 Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2) 40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari. 40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m. 40.03 Disciplina funzionale di tessuto Usi previsti: U1/1, U1/2 Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3, U3/4 = max 40% Sul 40.04 Disciplina ecologica-ambientale IP = 20%

Prezzo base d'asta: € 51.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T
Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, accatastata nel Fg.7, part. 492 sub.3, come residenza, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 4, locale bar, anch'esso oggetto di pignoramento. Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 3 e dal numero XLIV, segnati sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' edificio condominiale in cui è ubicata l' unità immobiliare è identificato nel P.R.G. comunale nell' ambito: TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE AD ALTA DENSITA' - TC2, articolo n. 40 delle N.T.A., di seguito riportato. Art. 40 Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC2) 40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco, disposto senza principi regolari. 40.02 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 25 mq di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4 U3/3; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge. - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona. - Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.450,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 36, Categoria A2	Superficie	72,03 mq
Stato conservativo:	L' unità immobiliare risulta essere in discrete condizioni.		
Descrizione:	Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. Identificato nel Fg.7, part. 492 sub.36 Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero XVI, segnato sulla porta della cantina, come identificato nella nota di trascrizione del 08/01/1993 R.G. n. 210 e R.P. n. 164.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.600,00

Bene N° 2 - Bar			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	92,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presentava visibilmente abbandonato da diverso tempo e in discrete condizioni, con necessità di interventi di riordino e manutenzione.		
Descrizione:	Locale bar ubicato al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 3 anch'esso oggetto di pignoramento. Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 42, segnato sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.800,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Livorno Ferraris (VC) - Corso Aosta n. 12 Livorno F.is, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 492, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	65,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presentava visibilmente abbandonato da diverso tempo e in discrete condizioni, con necessità di interventi di riordino e manutenzione.		
Descrizione:	Alloggio al piano terreno facente parte dello stabile a regime condominiale denominato Condominio AOSTA. L'unità immobiliare, accatastata nel Fg.7, part. 492 sub.3, come residenza, è nello stato attuale, comunicante e integrata con la particella individuata nel Fg. 7 particella 492 sub. 4, locale bar, anch'esso oggetto di pignoramento. Fa parte dell' unità immobiliare anche un locale cantina, ubicato al piano seminterrato, contraddistinto dal numero 3 e dal numero XLIV, segnati sulla porta della cantina. Dalla verifica della documentazione relativa alla provenienza del bene, non è stato possibile identificare la cantina, pertanto si fa riferimento a quanto indicato sulla planimetria catastale e alla corrispondenza dei luoghi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - CORSO AOSTA N. 16,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 16/04/2015
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/01/2020
Reg. gen. 203 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - BAR UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - CORSO AOSTA N. 14, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 16/04/2015
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/01/2020
Reg. gen. 203 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 16/04/2015
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 241
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 10/01/2020
Reg. gen. 203 - Reg. part. 167
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

