

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	12

Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	14
Patti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	17

<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	22
Normativa urbanistica .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	23
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2° .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1° .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2021 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31

## INCARICO

---

All'udienza del 06/07/2021, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r\_fumagalli\_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di una manica di fabbricati fronte-strada ubicata al civico n°28 della Frazione San Giacomo di Livorno Ferraris.

Pur insistendo sul territorio comunale di Livorno Ferraris, è parte di un gruppo di case (fraz. San Giacomo appunto), collocate nella campagna a sud del centro abitato del comune, dal quale dista circa km 4,6; la distanza è comunque servita da strade di normale percorribilità e viabilità ordinaria.

La frazione non è servita da alcun servizio primario atto a soddisfare le normali esigenze quali a titolo esemplificativo, uffici municipali, farmacia, banca, ufficio postale, scuola materna ed elementare, bar, tabaccherie ecc. rendendosi pertanto necessario spostarsi in ogni caso nel capoluogo comunale già citato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 35. Il casello autostradale più prossimo sulla A4 Torino-Milano, dista circa km13.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

Trattasi di unità immobiliare costituita da più porzioni destinate a locali di deposito/sgombero accessori all'abitazione.

Quanto ad ubicazione particolare e territoriale, nonché servizi, accessi e vie di comunicazione valgono quindi le medesime note già indicate per l'abitazione che si intendono qui richiamate.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare costituita da tettoie tra loro aderenti a formare un'unica corpo immobiliare accessorio all'abitazione.

Quanto ad ubicazione particolare e territoriale, nonché servizi, accessi e vie di comunicazione valgono quindi le medesime note già indicate per l'abitazione che si intendono qui richiamate.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 06 aprile 2021, (Notaio Maria LANDOLFO di Napoli). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio, le visure storiche relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria delle unità immobiliari pignorate ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti, risale ad un atto di acquisto trascritto il 17.05.1977 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17.03.2021. Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati i ..... e con aggiornamento al 09.12.2021 quale integrazione alla certificazione notarile del 06.04.2021.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 06 aprile 2021, (Notaio Maria LANDOLFO di Napoli). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio, le visure storiche relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria delle unità immobiliari pignorate ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti, risale ad un atto di acquisto trascritto il 17.05.1977 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17.03.2021. Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati i ..... o e con aggiornamento al 09.12.2021 quale integrazione alla certificazione notarile del 06.04.2021.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

---

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 06 aprile 2021, (Notaio Maria LANDOLFO di Napoli). Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio, le visure storiche relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t., la planimetria delle unità immobiliari pignorate ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti, risale ad un atto di acquisto trascritto il 17.05.1977 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17.03.2021. Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati ..... o e con aggiornamento al 09.12.2021 quale integrazione alla certificazione notarile del 06.04.2021.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

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



- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted] /Q

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata.

## CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Coerenze da nord, con riferimento alla planimetria c.f.:  
via pubblica - subalterno n°5 - area cortilizia - particella n°22.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Coerenze da nord, in corpo unico con riferimento alla planimetria c.f.:  
via pubblica - particelle n°20 - 18 - 23 - 22.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Coerenze da nord, in corpo unico con riferimento alla planimetria c.f.:  
area cortilizia - particelle n°20 - 18 - subalterno n°5

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,80 mq	177,50 mq	1,00	177,50 mq	0,00 m	T-1°
Balcone	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	0,00 m	1°
Sottotetto	64,34 mq	80,40 mq	0,33	26,53 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				206,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,73 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato una sola volta.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ex stalla	46,20 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	T
fenile	44,10 mq	49,30 mq	0,20	9,86 mq	0,00 m	1°
locali di sgombero, tettoia e pollai	46,80 mq	61,20 mq	0,50	30,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				99,46 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				99,46 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoie	161,50 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				170,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				170,00 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f., con applicazione del coefficiente ponderato per il caso di specie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2014 al 20/09/2021	D. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e, [redacted] nata a [redacted] (TO) il 0[redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 19, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7.5 Superficie catastale 233 mq Rendita € 230,08 Piano T-1°-2°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 20.09.2021 allegate alla presente relazione.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2014 al 20/09/2021	[redacted] Roberto, nato a Torino (TO) il [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con P. [redacted] e F. [redacted] nata a [redacted] (TO) il [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni cor. [redacted].	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 19, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 146 Superficie catastale 166 mq Rendita € 165,89 Piano T-1°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 20.09.2021 allegate alla presente relazione.

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2014 al 20/09/2021	I. [redacted] nato a [redacted], il 03.03.1972, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con I. [redacted] e, [redacted] nata a [redacted] (TO) il 0[redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con I. [redacted].	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 19, Sub. 9 Categoria C7 Cl.2, Cons. 175 Superficie catastale 185 mq Rendita € 81,34 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 20.09.2021 allegate alla presente relazione.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, 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	
	40	19	8		A4	1	7.5	233 mq	230,08 €	T-1°-2°		

**Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 29.07.2014 a seguito di variazione in pari data prot. VC0070745 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" (n.41219.1/2014).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modifiche interne quali a titolo esemplificativo la cabina armadio ricavata in adiacenza alla camera al piano primo.

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità' a quanto evidenziato, si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso il cui costo presumibile può essere quantificato in circa euro 900,00 oltre accessori di Legge e diritti da corrispondere all'Agenzia Entrate per l'approvazione della denuncia di variazione.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	19	5		C2	1	146	166 mq	165,89 €	T-1°		

**Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 16.03.1987.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi si è rilevata difformità della porzione indicata come "tettoia" che risulta graficamente aperta verso corte mentre in loco risultano tamponature frontali con ricavo un vano chiuso dotato di una porta ed una finestra.

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità' a quanto evidenziato, si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso il cui costo presumibile può essere

quantificato in circa euro 900,00 oltre accessori di Legge e diritti da corrispondere all'Agenzia Entrate per l'approvazione della denuncia di variazione.

Sono fatte salve le porzioni che, alla data del sopralluogo, non risultavano accessibili e quindi verificabili.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	19	9		C7	2	175	185 mq	81,34 €	T	

**Corrispondenza catastale**

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 29.07.2014.

Per quanto a vedersi, dette planimetrie (redatte in concomitanza della sanatoria) appaiono in sintonia con lo stato dei luoghi. Sono fatte salve le porzioni che, alla data del sopralluogo, non risultavano accessibili e quindi verificabili.

**PATTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni variabili in base agli ambienti considerati: si ravvisano pertanto locali in discrete condizioni di conservazione che evidenziano localizzati interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti in epoca recente ed altri ambienti in condizioni meno ottimali ove sarebbero necessari interventi manutentivi. Traspaiono inoltre localizzati fenomeni di umidità di risalita (al piano terreno) verosimilmente per capillarità vista la collazione ambientale agricola della zona a vocazione prevalentemente irrigua. Lo scrivente riterrebbe necessaria anche una verifica di aggiornamento degli impianti in essere sulla scorta delle normative vigenti in materia. Si richiama in punto la documentazione fotografica per un puntuale inquadramento di quanto evidenziato.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

Ferma restando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto e contestualizzandone di conseguenza ogni considerazione, lo stato conservativo può dirsi di tipo normale.

Diversa è la situazione delle porzioni interessate dalla presenza di coperture in fibro-cemento amianto che creano notevole pregiudizio sia in termini oggettivi che in ambito estimativo (costi per smaltimento e ripristino).

Si richiama in punto la documentazione fotografica per un puntuale inquadramento di quanto evidenziato.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

---

Ferma restando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto e contestualizzandone di conseguenza ogni considerazione, lo stato conservativo della struttura portante (travi reticolari, struttura e profilati di supporto) può dirsi discreto; per contro risulta invece in opera una copertura che riveste la quasi totalità della superficie costituita da lastre in fibrocemento-amianto che incide negativamente sia sui costi diretti per lo smaltimento e sostituzione che sul valore intrinseco di stima.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi (delle tre in esecuzione) non risulta inserita in contesto a regime condominiale e nemmeno dotata di parti in comunione con altre proprietà terze.

Risulta tuttavia insistere su sedime parzialmente libero della particella n.19, che costituisce parte di uso comune con le altre unità immobiliari facenti capo al medesimo compendio ed ambito oggetto della presente esecuzione.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi (delle tre in esecuzione) non risulta inserita in contesto a regime condominiale e nemmeno dotata di parti in comunione con altre proprietà terze.

Risulta tuttavia insistere su sedime parzialmente libero della particella n.19, che costituisce parte di uso

comune con le altre unita' immobiliari facenti capo al medesimo compendio ed ambito oggetto della presente esecuzione.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBIKATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

L'unità immobiliare di cui trattasi (delle tre in esecuzione) non risulta inserita in contesto a regime condominiale e nemmeno dotata di parti in comunione con altre proprietà terze.

Risulta tuttavia insistere su sedime parzialmente libero della particella n.19, che costituisce parte di uso comune con le altre unita' immobiliari facenti capo al medesimo compendio ed ambito oggetto della presente esecuzione.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIKATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIKATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBIKATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIKATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

L'unità immobiliare sviluppa tre piani fuori terra ed e' così composta:

- il piano terreno è accessibile direttamente dalla pubblica via al civico 28; ivi si accede nel soggiorno dotato di camino e tramite andito di passaggio al piede della scala, si passa alla cucina abitabile con relativo tinello separati da basso muretto; dal precipitato soggiorno si accede all'antibagno ed al bagno propriamente detto ricavati da una manica di basso fabbricato che si protende verso sud-ovest in direzione dell'area cortilizia;
- il primo piano e' raggiungibile tramite scala interna ad una rampa e si compone di una prima camera con disimpegno e servizio igienico, altra camera e piccolo vano a fungere da cabina-armadio ricavato in luogo di altra camera mediante modifiche distributive interne da regolarizzare sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale;
- altra scala ad una rampa consente l'accesso al secondo piano sottotetto (3° ft.) da ritenersi accessibile e dotato di finestrelle al di sotto della trave di banchina, ma attualmente privo dei requisiti ai fini dell'abitabilità.



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

L'unita' immobiliare è costituita da porzioni distinte e separate per caratteristiche e utilizzo:

- la ex stalla ed il sovrastante fienile sono realizzati con struttura portante in laterizi a vista (mattoni) e tetto con orditura in legno e manto in laterizi piani;
- altra porzione è costituita da un manica in corpo di fabbrica separato costituita da tre piccoli vani (ex pollai), una tettoia ed un locale di sgombero.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

---

L'unita' immobiliare sviluppa è costituita da tre tettoie accostate e tra loro aderenti;

una parte è costituita da struttura metallica portante, (profilati verticali e travi reticolari di copertura) ed altra porzione di minori dimensioni (all'estremità ovest) ha struttura portante in laterizi, orditura in legno per la copertura realizzata in coppi.

Particolare evidenza ha la copertura che, per la maggior parte è realizzata in lastre di fibrocemento-amianto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sopralluogo è avvenuto su indicazione e coordinamento del delegato dal Custode, Avv. Edoardo Datrino.

Alla data del sopralluogo (22.09.2021) il fabbricato risultava occupato dal debitore esecutato, presente in tale frangente con il proprio legale Avv. Enrico Terzago. (\*vedi verbale).

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sopralluogo è avvenuto su indicazione e coordinamento del delegato dal Custode, Avv. Edoardo Datrino.

Alla data del sopralluogo (22.09.2021) il fabbricato risultava occupato dal debitore esecutato, presente in tale frangente con il proprio legale Avv. Enrico Terzago. (\*vedi verbale).

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sopralluogo è avvenuto su indicazione e coordinamento del delegato dal Custode, Avv. Edoardo Dattrino. Alla data del sopralluogo (22.09.2021) il fabbricato risultava occupato dal debitore esecutato, presente in tale frangente con il proprio legale Avv. Enrico Terzago. (\*vedi verbale).

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1977 al 17/10/2003	Santhià Francesco nato a Bianzè (VC) il 04.09.1927 proprietario per la quota di 1/2 e Tortora Maria Angela nata a Vercelli (VC) il 01.04.1937 proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: SNTFNC27P04A847A	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GIULIO BOLOGNA	26/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/05/1977	3406	2667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2003	L. o, nato a 1 il 0. proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con F e, P ia nata a il + proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con L e. Codice Fiscale/P.IVA: V	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PRESBITERO ALDO	17/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	30/10/2003	9354	6490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.12.2021 (\*vedi elenco formalità allegati) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (06.04.2021).

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1977 al 17/10/2003	Santhià Francesco nato a Bianzè (VC) il 04.09.1927 proprietario per la quota di 1/2 e Tortora Maria Angela nata a Vercelli (VC) il 01.04.1937 proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: SNTFNC27P04A847A	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GIULIO BOLOGNA	26/04/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/05/1977	3406	2667
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/10/2003	, nato a Torino (TO) il 03.03.1972, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con l' , nata a il 4/4 proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con o. Codice Fiscale/P.IVA: E	<b>Compravendita</b>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio PRESBITERO ALDO	17/10/2003				
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Vercelli	30/10/2003			9354	6490
<b>Registrazione</b>					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.12.2021 (\*vedi elenco formalita' allegati) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (06.04.2021).

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1977 al 17/10/2003	Santhià Francesco nato a Bianzè (VC) il 04.09.1927 proprietario per la quota di 1/2 e Tortora Maria Angela nata a Vercelli (VC) il 01.04.1937 proprietaria per la	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GIULIO BOLOGNA	26/04/1977		
		<b>Trascrizione</b>			

	quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: SNTFNC27P04A847A	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/05/1977	3406	2667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2003	<p>Roberto, nato a il</p> <p>proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con</p> <p>proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con .o. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PRESBITERO ALDO	17/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	30/10/2003	9354	6490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.12.2021 (\*vedi elenco formalita' allegati) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (06.04.2021).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Vercelli il 30/10/2003  
 Reg. gen. 9355 - Reg. part. 1793  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 234.000,00  
 A favore di E  
 Cont  
 Capitale: € 117.000,00

## Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 04/03/2021

Reg. gen. 1815 - Reg. part. 1413

Quota: 1/1

A favore di \

Contro D

Note: Si precisa che la presente nota di trascrizione risulta rettificata con successiva nota, in quanto erroneamente trascritta contro unico soggetto per l'intera quota di 1/1

- **rettifica - verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 17/03/2021

Reg. gen. 2287 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

A favore di \

Contro

Note: Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.04.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.12.2021 (elenco formalita' in capo a

F ) non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.04.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 06.12.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 30/10/2003

Reg. gen. 9355 - Reg. part. 1793

Quota: 1/1

Importo: € 234.000,00

A favore di I

Contro L

Capitale: € 117.000,00

## Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 04/03/2021

Reg. gen. 1815 - Reg. part. 1413

Quota: 1/1

A favore di .....

Contro

Note: Si precisa che la presente nota di trascrizione risulta rettificata con successiva nota, in quanto erroneamente trascritta contro unico soggetto i ..... per l'intera quota di 1/1

- **rettifica - verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 17/03/2021

Reg. gen. 2287 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

A favore di \

Contro

Note: Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.04.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.12.2021 (elenco formalita' in capo a ..... e

.....), non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.04.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 06.12.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 30/10/2003

Reg. gen. 9355 - Reg. part. 1793

Quota: 1/1

Importo: € 234.000,00

A favore di

Contro l

Capitale: € 117.000,00

#### *Trascrizioni*

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 04/03/2021

Reg. gen. 1815 - Reg. part. 1413

Quota: 1/1

A favore di V

Contro l

Note: Si precisa che la presente nota di trascrizione risulta rettificata con successiva nota, in quanto erroneamente trascritta contro unico soggetto ..... l'intera quota di 1/1

- **rettifica - verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 17/03/2021

Reg. gen. 2287 - Reg. part. 1808

Si rimanda in ogni caso al testo integrale delle n.t.a., ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti e agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 settembre 2021- all'ufficio

tecnico del comune di Livorno Ferraris.

In data 14 ottobre, l'ufficio riscontrava la richiesta inviando comunicazione pec con allegazione della documentazione presente in archivio che risulta così costituita:

- nulla osta edilizio prot. 1948 dell'8 maggio 1978 (la pratica trasmessa non consente di comprendere per quali aperture era assentito l'intervento);
- autorizzazione edilizia n°410 del 16.06.1986 rilasciata per il "rifacimento di tetto di fabbricato consistente nella rimozione dell'esistente e sua ricostruzione, impiegando tegole del tipo "portoghesi"; dallo stato dei luoghi appare verosimile ritenere che l'intervento sia stato eseguito sul fabbricato fronte-strada, tuttavia la pratica trasmessa è priva di elaborati grafici che consentano di accertare quanto sopra);
- autorizzazione edilizia n°544 del 16.11.1990 rilasciata per il "sostituzione di tetto pericolante senza variazioni di altezze, fatte salve le variazioni derivate dalla sostituzione delle coperture (orditura in legno e tegole portoghesi)"; anche in questo caso la pratica trasmessa non consente di comprendere a quali coperture si riferisca l'autorizzazione, atteso che è allegato un solo estratto di mappa con campitura colore rosso sull'intera particella(!);
- permesso di costruire in sanatoria n°33/13 del 07.01.2014 avente in oggetto sia opere già eseguite che da eseguire, il tutto corredato di asseverazione prestata da parte del professionista estensore del progetto.

Stante le origini dei fabbricati riconducibili ad antica formazione, non vi sono elaborati grafici (tra quelli trasmessi dall'ufficio tecnico comunale) aventi in oggetto i piani superiori (primo e secondo) per i quali non è possibile verificarne documentalmente la conformità.

Utilizzando quale unico parametro di riferimento disponibile, le planimetrie catastali redatte dal medesimo professionista istruttore della richiesta permesso di costruire in sanatoria, appaiono alcune modifiche distributive interne che dovranno essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia; il costo delle pratiche può essere quantificato in circa euro 2.000,00 per oneri professionali (oltre accessori di Legge), oltre ai diritti da corrispondere all'ufficio tecnico a titolo di oblazione (di norma pari a non meno di Euro 1.000,00 (s.e.&o.), la cui esatta quantificazione dovrà in ogni caso essere valutata dall'ufficio tecnico (da interpellarsi preventivamente a cura dell'eventuale interessato), solo in fase istruttoria della pratica edilizia.

Per tutto quanto precede, si ritiene che l'eventuale interessato debba verificare la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.

Quota: 1/1

A favore di \ \_\_\_\_\_

Contro I \_\_\_\_\_

Note: Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.04.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 09.12.2021 (elenco formalita' in capo a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile.

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.04.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 06.12.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

Dall'esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6" (\*vedi allegati in appendice).

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, che si uniscono in stralcio sintetico di riferimento.

Si rimanda in ogni caso al testo integrale delle n.t.a., ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti e agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Dall'esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6" (\*vedi allegati in appendice).

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, che si uniscono in stralcio sintetico di riferimento.

Si rimanda in ogni caso al testo integrale delle n.t.a., ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti e agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Dall'esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6" (\*vedi allegati in appendice).

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, che si uniscono in stralcio sintetico di riferimento.



26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive).

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

---

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 settembre 2021- all'ufficio

tecnico del comune di Livorno Ferraris.

In data 14 ottobre, l'ufficio riscontrava la richiesta inviando comunicazione pec con allegazione della documentazione presente in archivio che risulta così costituita:

- nulla osta edilizio prot. 1948 dell'8 maggio 1978 (la pratica trasmessa non consente di comprendere per quali aperture era assentito l'intervento);

- autorizzazione edilizia n°410 del 16.06.1986 rilasciata per il "rifacimento di tetto di fabbricato consistente nella rimozione dell'esistente e sua ricostruzione, impiegando tegole del tipo "portoghesi"; dallo stato dei luoghi appare verosimile ritenere che l'intervento sia stato eseguito sul fabbricato fronte-strada, tuttavia la pratica trasmessa è priva di elaborati grafici che consentano di accertare quanto sopra);

- autorizzazione edilizia n°544 del 16.11.1990 rilasciata per il "sostituzione di tetto pericolante senza variazioni di altezze, fatte salve le variazioni derivate dalla sostituzione delle coperture (orditura in legno e tegole portoghesi)"; anche in questo caso la pratica trasmessa non consente di comprendere a quali coperture si riferisca l'autorizzazione, atteso che è allegato un solo estratto di mappa con campitura colore rosso sull'intera particella(!);

- permesso di costruire in sanatoria n°33/13 del 07.01.2014 avente in oggetto sia opere già eseguite che da eseguire, il tutto corredato di asseverazione prestata da parte del professionista estensore del progetto. Le opere rappresentate sugli elaborati grafici comprendono, tra le altre, anche porzioni facenti parte dell'unità immobiliari di cui trattasi.

Stante le origini dei fabbricati riconducibili ad antica formazione, non vi sono elaborati grafici (tra quelli trasmessi dall'ufficio tecnico comunale) per cui non è possibile verificarne documentalmente la conformità.

Utilizzando quale unico parametro di riferimento disponibile, le planimetrie catastali appaiono alcune modifiche della porzione catastalmente identificata come tettoria aperta (verso corte) che in loco evidenzia un tamponamento di chiusura (sempre verso corte) con creazione di un vano chiuso dotato di finestra e porta. Le modifiche evidenziate dovranno essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia; il costo delle pratiche può ritenersi assorbito in unico computo già indicato con riferimento al bene 1 della presente relazione. Sono ovviamente fatte salve eventuali diverse interpretazioni dell'ufficio tecnico che, come talvolta accade, potrebbe richiedere pratiche distinte per ogni singola regolarizzazione. In tal caso il costo può essere computato al pari di quello valido per il bene n.1. L'esatta gestione della regolarizzazione dovrà quindi essere sottoposta all'attenzione dell'ufficio tecnico.

Per tutto quanto precede, si ritiene che l'eventuale interessato debba verificare la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio

del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

---

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -20 settembre 2021- all'ufficio

tecnico del comune di Livorno Ferraris.

In data 14 ottobre, l'ufficio riscontrava la richiesta inviando comunicazione pec con allegazione della documentazione presente in archivio che risulta così costituita:

- concessione edilizia n°286/A rilasciata il 18.12.1979 per la costruzione di una "tettoia prefabbricata ad uso ricovero attrezzi agricoli";
- permesso di costruire in sanatoria n°33/13 del 07.01.2014 avente in oggetto sia opere già eseguite che da eseguire, il tutto corredato di asseverazione prestata da parte del professionista estensore del progetto. Le opere rappresentate sugli elaborati grafici comprendono, tra le altre, anche porzioni facenti parte dell'unità immobiliari di cui trattasi.

Quanto alla tettoia posizionata all'estremità ovest, stante le origini evidentemente riconducibili ad antica formazione, non vi sono elaborati grafici (tra quelli trasmessi dall'ufficio tecnico comunale) che consentano di verificare documentalmente la conformità. Quanto alla restante porzione, soccorre il permesso di costruire in sanatoria che, per la parte ispezionabile, risulta coerente con lo stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°-2°**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unita' immobiliare in oggetto non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T-1°**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unita' immobiliare in oggetto non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A LIVORNO FERRARIS (VC) - FRAZIONE SAN GIACOMO N°28, PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unita' immobiliare in oggetto non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in frazione di campagna, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione non sempre ottimale, conservazione, finiture, consistenza, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2°

Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di una manica di fabbricati fronte-strada ubicata al civico n°28 della Frazione San Giacomo di Livorno Ferraris. Pur insistendo sul territorio comunale di Livorno Ferraris, è parte di un gruppo di case (fraz. San Giacomo appunto), collocate nella campagna a sud del centro abitato del comune, dal quale dista circa km 4,6; la distanza è comunque servita da strade di normale percorribilità e viabilità ordinaria. La frazione non è servita da alcun servizio primario atto a soddisfare le normali esigenze quali a titolo esemplificativo, uffici municipali, farmacia, banca, ufficio postale, scuola materna ed elementare, bar, tabaccherie ecc. rendendosi pertanto necessario spostarsi in ogni caso nel capoluogo comunale già citato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 35. Il casello autostradale più prossimo sulla A4 Torino-Milano, dista circa km 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 19, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 82.692,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione degli interventi, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli opportunamente tarato ed adattato al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, tipologia delle finiture, consistenza, ubicazione fortemente decentrata, destinazione, interventi di manutenzione occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia non conforme, situazione del mercato locale molto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 400,00 da intendersi comprensivo di aree, sedimi pertinenziali e b.c.n.c..

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°  
Trattasi di unità immobiliare costituita da più porzioni destinate a locali di deposito/sgombero

accessori all'abitazione. Quanto ad ubicazione particolare e territoriale, nonché servizi, accessi e vie di comunicazione valgono quindi le medesime note già indicate per l'abitazione che si intendono qui richiamate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 19, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.940,60

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, tipologia delle coperture, ubicazione fortemente decentrata, destinazione, interventi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato locale depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 110,00 da intendersi comprensivo di aree, sedimi pertinenziali e b.c.n.c..

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T  
Trattasi di unità immobiliare costituita da tettoie tra loro aderenti a formare un'unica corpo immobiliare accessorio all'abitazione. Quanto ad ubicazione particolare e territoriale, nonché servizi, accessi e vie di comunicazione valgono quindi le medesime note già indicate per l'abitazione che si intendono qui richiamate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 19, Sub. 9, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 22.100,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, tipologia delle coperture, consistenza, ubicazione fortemente decentrata, destinazione, interventi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato locale depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 130,00 da intendersi comprensivo di aree, sedimi pertinenziali e b.c.n.c..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2°	206,73 mq	400,00 €/mq	€ 82.692,00	100,00%	€ 82.692,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°	99,46 mq	110,00 €/mq	€ 10.940,60	100,00%	€ 10.940,60
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T	170,00 mq	130,00 €/mq	€ 22.100,00	100,00%	€ 22.100,00
				Valore di stima:	€ 115.732,60

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 13/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fumagalli Riccardo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' IN CAPO AGLI ESECUTATI - AGGIORN. 09.12.2021
- ✓ N° 4 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE INTEGRATIVE
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 19, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	206,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni variabili in base agli ambienti considerati: si ravvisano pertanto locali in discrete condizioni di conservazione che evidenziano localizzati interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti in epoca recente ed altri ambienti in condizioni meno ottimali ove sarebbero necessari interventi manutentivi. Traspaiono inoltre localizzati fenomeni di umidità di risalita (al piano terreno) verosimilmente per capillarità vista la collazione ambientale agricola della zona a vocazione prevalentemente irrigua. Lo scrivente riterrebbe necessaria anche una verifica di aggiornamento degli impianti in essere sulla scorta delle normative vigenti in materia. Si richiama in punto la documentazione fotografica per un puntuale inquadramento di quanto evidenziato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di una manica di fabbricati fronte-strada ubicata al civico n°28 della Frazione San Giacomo di Livorno Ferraris. Pur insistendo sul territorio comunale di Livorno Ferraris, è parte di un gruppo di case (fraz. San Giacomo appunto), collocate nella campagna a sud del centro abitato del comune, dal quale dista circa km 4,6; la distanza è comunque servita da strade di normale percorribilità e viabilità ordinaria. La frazione non è servita da alcun servizio primario atto a soddisfare le normali esigenze quali a titolo esemplificativo, uffici municipali, farmacia, banca, ufficio postale, scuola materna ed elementare, bar, tabaccherie ecc. rendendosi pertanto necessario spostarsi in ogni caso nel capoluogo comunale già citato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 35. Il casello autostradale più prossimo sulla A4 Torino-Milano, dista circa km13.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 19, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	99,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ferma restando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto e contestualizzandone di conseguenza ogni considerazione, lo stato conservativo può dirsi di tipo normale. Diversa è la situazione delle porzioni interessate dalla presenza di coperture in fibro-cemento amianto che creano notevole pregiudizio sia in termini oggettivi che in ambito estimativo (costi per smaltimento e ripristino). Si richiama in punto la documentazione fotografica per un puntuale inquadramento di quanto evidenziato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare costituita da più porzioni destinate a locali di deposito/sgombero accessori all'abitazione. Quanto ad ubicazione particolare e territoriale, nonché servizi, accessi e vie di comunicazione valgono quindi le medesime note già indicate per l'abitazione che si intendono qui richiamate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Livorno Ferraris (VC) - Frazione San Giacomo n°28, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 40, Part. 19, Sub. 9, Categoria C7	Superficie	170,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ferma restando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto e contestualizzandone di conseguenza ogni considerazione, lo stato conservativo della struttura portante (travi reticolari, struttura e profilati di supporto) può dirsi discreto; per contro risulta invece in opera una copertura che riveste la quasi totalità della superficie costituita da lastre in fibrocemento-amianto che incide negativamente sia sui costi diretti per lo smaltimento e sostituzione che sul valore intrinseco di stima.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare costituita da tettoie tra loro aderenti a formare un'unica corpo immobiliare accessorio all'abitazione. Quanto ad ubicazione particolare e territoriale, nonché servizi, accessi e vie di comunicazione valgono quindi le medesime note già indicate per l'abitazione che si intendono qui richiamate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		