TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***** Omissis *****, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.

Promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 17

INCARICO

In data 18/10/2024, il sottoscritto **** ***Omissis*** **** , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Tarachia Giordano n. 11 (Coord. Geografiche: 45.28180011182557, 8.083451575320186).

DESCRIZIONE

Il Comune di Livorno Ferraris è situato in Piemonte, nella provincia di Vercelli, in posizione baricentrica tra Torino, Vercelli e Chivasso. Il territorio comunale si estende nella pianura vercellese, a circa 188 metri s.l.m., in un contesto agricolo fortemente caratterizzato dalla presenza di coltivazioni risicole, canali irrigui e ampi spazi aperti.
Il paesaggio, tipicamente pianeggiante, favorisce la coltivazione intensiva e ha un basso grado di urbanizzazione, con un centro abitato compatto e diverse frazioni sparse.
Livorno Ferraris conta circa 4.200 abitanti, con una densità abitativa contenuta e un lieve ma costante calo demografico negli ultimi anni, in linea con altri comuni rurali della zona. Il centro dispone dei principali servizi alla persona: scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, un ambulatorio medico, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari, e una discreta rete di esercizi commerciali (supermercati, bar, negozi di prossimità).
Il comune è servito da una stazione ferroviaria sulla linea Torino–Milano, che rappresenta un importante punto di forza per i pendolari, sebbene i collegamenti non siano sempre frequenti. È presente anche un'autostazione per le linee di autobus extraurbani. La viabilità è garantita dalla Strada Statale 11 e dalla vicinanza all'autostrada A4 Torino-Milano (casello di Borgo d'Ale a circa 10 km).
I punti di forza del contesto sono la buona accessibilità verso i poli urbani maggiori, il costo contenuto degli immobili, la presenza di servizi essenziali e la qualità dell'ambiente. Tra le criticità si evidenziano la ridotta offerta scolastica superiore, la limitata dotazione di strutture sanitarie e sportive, e una generale carenza di attrattività per nuovi residenti e investimenti privati.

L'immobile oggetto di stima è sito in via Tarachia Giordano al n. 11; si trova al limite est del centro storico del capoluogo del Comune ed è inserito in una schiera di edifici tradizionali rurali.

Il lotto oggetto di stima è composto da un fabbricato in linea tradizionale disposto lungo via Tarachia Giordano, un basso fabbricato pertinenziale lungo il confine sud-ovest, un ampio cortile nella quale si trova una tettoia provvisoria in lamiere metalliche. L'accesso al compendio avviene da un unico ingresso carraio lungo la via.
Il confine sud-est del lotto confina con la via Tarachia Giordano; quelle sud-ovest, nord-ovest e nord-est con altre proprietà private.

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

Al fine del rilievo del compendio pignorato sono stati eseguiti due sopralluoghi. Un primo accesso in presenza del Custode **** Omissis **** in data 18/11/2024 attraverso cui si è preso visione del bene. Stante

l'impossibilità dell'esecutato di soffermarsi per consentire le operazioni di rilievo, la scrivente concordava con il medesimo altra data, poi fissata per il giorno 16/12/2024. Stante la dimensione e l'articolatezza del compendio si è preferito, anche per limitare l'impegno temporale dell'Esecutato, eseguire rilievo mediante strumento Laser Scanner al fine di conseguire un rilievo celere e di precisione.
In allegato 01 verbale di sopralluogo del 16/12/2024.

***

E' stato domandato certificato di Stato Civile dell'esecutato Sig. **** Omissis **** al Comune di Livorno Ferraris, il quale ha rilasciato una "informativa dati anagrafici" nella quale si comunica che il Sig. **** Omissis ****

In allegato 02 Certificato dati anagrafici.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in atti la Certificazione notarile sostitutiva del certificato IPO-CATASTALE, ai sensi della legge n. 302/1998, redatto in data 26/08/2024 dalla Dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

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)

E' stato domandato certificato di Stato Civile dell'esecutato Sig. **** Omissis **** al Comune di Livorno Ferraris, il quale ha rilasciato una "informativa dati anagrafici" nella quale si comunica che il Sig. **** Omissis ****
In allegato 02 Certificato dati anagrafici.

CONFINI

Il compendio è costituito da un fabbricato civile costituito da due subalterni (con un basso fabbricato pertinenziale) presso il Comune di Livorno Ferraris, Via Tarachia Giordano numero 11: terreno descritto al foglio 63 con la particella 749 (Ente Urbano - Partita 1) con entrostanti:

a) porzione di fabbricato da cielo a terra così composta:
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, soggiorno, cucina, due camere e accessori;
- al piano primo (secondo fuori terra): cucina, due camere, due locali sottotetto e accessori;
b) porzione di fabbricato da cielo a terra adibita a cantina e locale di sgombero.

Il tutto forma unico corpo che confina a Sud-Est con la Via Tarachia Giordano, a Sud-Ovest con la particella 4268, a Nord-Ovest con la particella 249, a Nord-Nord-Est con le particelle 250, 803 e 816 tutte del foglio 63.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione	56,11 mq	95,03 mq	1	95,03 mq		Primo
Androne (accessorio indiretto)	21,36 mq	28,54 mq	0,25	7,13 mq		Terra
Cantina (accessorio indiretto)	26,51 mq	33,71 mq	0,25	8,43 mq		Interrato
Cortile/Giardino	224,47 mq	229,08 mq	0,079928	18,31 mq		Terra
Abitazione	56,86 mq	76,62 mq	1	76,62 mq		Primo
Balcone e scala esterna	22,01 mq	22,01 mq	0,3	6,60 mq		Primo
Sottotetto/travata	47,76 mq	52,38 mq	0,2	10,48 mq		Primo
			Totale superficie convenzionale:	**222,60 mq**		

Si precisa che i locali di Piano terreno presentano altezze diverse in quanto una porzione di fabbricato possiede solaio piano ad altezza 254 cm mentre due locali risultano volati con volte a padiglione con altezza all'imposta di cm 176 e in centro volta di 275 cm. Si rinvia al rilievo dei locali per una migliore rilettura delle altezze locali.

In merito al coefficiente utilizzato per la corte/giardino si è valutato il 10% della superficie dei subalterni abitativi oltre il 2% della restante parte.

Si rinvia per l'altezza dei locali di piano primo al rilievo. (Si veda allegato 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale risulta alquanto intricata, tuttavia si riporta quanto riportato in Certificazione Notarile, in quanto corrispondente a censirne provenienza e cronistoria, allegando tuttavia la visura storica catastale dei beni e precisando che i beni costituenti il compendio pignorato di cui al Foglio 63 Particella 749 Sub. 1 e al Foglio 63 Particella 749 Sub. 2, originano dai precedenti Foglio 505 Particella 749 Sub. 1 e al Foglio 505 Particella 749 Sub. 2, a sua volta derivanti dal Foglio 505, particelle 749,1104,1105 e 1195 fabbricato rurale classato in A6.

Si riporta quindi quanto riportato nel certificato notarile ovvero:
"La dott.ssa **** Omissis **** certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 14/08/2024, risulta essere censito:

* catasto fabbricati di LIVORNO FERRARIS (VC) Foglio 63 Particella 749 Subalterno 1 Natura A4 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita catastale euro 214,74 indirizzo VIA TARACHIA GIORDANO n. 11 Piano T
in ditta a: **** Omissis **** proprietà 1/1;
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2011 in atti dal 03/01/2011 (n.000195/2011)
Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/08/2006 Pratica VC0067561 in atti dal 21/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n.48808.1/2006)
Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

* catasto fabbricati di LIVORNO FERRARIS (VC) Foglio 63 Particella 749 Subalterno 2 Natura A4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Totale: 93 mq Total escluse aree scoperte 89 mq Rendita catastale euro 125,27 Indirizzo VIA TARACHIA GIORDANO n. 11 Piano 1.
in ditta a: **** Omissis **** proprietà 1/1;
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2011 in atti dal 03/01/2011 (n.000196/2011)
Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/08/2006 Pratica VC0067561 in atti dal 21/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n.48809.2/2006)
Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

A titolo documentale si allega per compiutezza Visura storica in allegato 8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	749	1		A4	2	6 vani	130 mq escluse aree scoperte 106 mq	214,74 €	T	
	63	749	2		A4	2	3,5 vani	93 mq escluse aree scoperte 89 mq	125,27 €	1	

Corrispondenza catastale

I due subalterni gravano su lotto identificato al catasto terreni come ENTE URBANO di superficie 390 mq.

Le schede catastali possono dirsi pressochè sovrapponibili al rilievo effettuato al netto di errori e/o semplificazioni grafico/dimensionali, comunque non rilevanti ai fini della consistenza catastale e della stima.

Si segnala che nella scheda di cui al Sub. 1 è rappresentato sull'estremità nord-ovest del compendio un piccolo bagno di cortile, non più esistente, comunque non rilevante.

Tuttavia si riscontra una difformità rispetto alle ultime pratiche rintracciate presso gli archivi comunali, per le

quali si rinvia al capitolo "regolarità edilizia".

Si segnala inoltre che in virtù di quanto sopra esposto non si è ritenuto necessario ulteriormente aggiornare le schede catastali, tuttavia all'oggi trattandosi di due unità (sub. 1 e sub. 2) autonome si dovrebbero distinguere con la definizione puntuale delle parti comuni.

Nel lotto è presente anche un basso fabbricato provvisorio, da rimuovere e dunque non censito.

PRECISAZIONI

Si riporta quanto indicato in atto di provenienza **** Omissis ****
"Articolo 1
*I signori **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno Ferraris, Via Tarachia Giordano numero 11: terreno descritto al foglio 63 con la particella 749 (Ente Urbano - Partita 1) con entrostanti:*
a) porzione di fabbricato da cielo a terra così composta:
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, soggiorno, cucina, due camere e accessori;
- al piano primo (secondo fuori terra): cucina, due camere, due locali sottotetto e accessori;
b) porzione di fabbricato da cielo a terra adibita a cantina e locale di sgombero;
c) fabbricato da cielo a terra adibito a servizio igienico.
Il tutto forma unico corpo, confina con Via Tarachia Giordano e con le particelle 4268, 249, 250, 803 e 816 tutte del foglio 63, ed è così censito al Catasto Fabbricati:
- foglio 63 particella 749 subalterno 1, VIA TARACHIA GIORDANO 11, piano T, interno 1, categoria A/4, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 214,74;
- foglio 63 particella 749 subalterno 2, VIA TARACHIA GIORDANO 11, piano 1, interno 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 125,27.
Si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessa la lettura per volontà dei comparenti, la copia delle planimetrie depositate al Catasto. La parte venditrice dichiara che esiste conformità tra lo stato di fatto, i dati catastali e le planimetrie depositate al Catasto.
La parte acquirente, dopo aver precisato di aver visitato quanto in oggetto, dichiara e conferma che esiste conformità tra lo stato di fatto, i dati e le planimetrie catastali.
(...)
Articolo 3
Quanto in oggetto è considerato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con
accessioni, pertinenze e servitù."

Nell'atto si legge altresì:
"La parte acquirente dichiara di essere stata informata da me Notaio di quanto disposto dal quarto comma della nota II bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, annessa al DPR 131/1986.
Viene assunto l'impegno di unire quanto oggi acquistato affinché il tutto costituisca unica abitazione."
Impegno al momento disatteso.

PATTI

Si rinvia a quanto indicato nel capitolo "Precisazioni".

STATO CONSERVATIVO

Il compendio si compone di due unità abitative catastalmente distinte, una per piano.
L'unità a piano terra consta di:
-Androne carraio con portone sulla via. Il pavimento è in battuto, le pareti intonacate a cemento. Sul fianco del portone si trova il contatore elettrico.
-Cortile interno di pertinenza, suddiviso in una fascia pavimentata in battuto di cemento lungo il fabbricato ed una parte a giardino/orto per la restante parte. Vi si trova sul lato a nord-est una tettoia precaria in struttura elementi metallici e copertura e alcune pareti in lamiere ondulate metalliche. Non è da escludersi la presente di lastre in ethernit da smaltire secondo le modalità di legge.
-Cantina/locale sgombero ricavata nel basso fabbricato stretto e lungo addossato al lato sud-ovest del lotto. Si accede da una porta in legno con vetri affacciata verso il fabbricato principale. Il primo locale di sgombero è dotato di un'apertura con serramento; il secondo spazio di deposito è dotato di finestrella alta. La struttura è in muratura laterizia rivestita in intonaco cementizio; la copertura ha una struttura lignea con manto in lastre presumibilmente di cemento amianto (ethernit) almeno in parte.
-Cantinetta, ricavata in un piccolo ambiente irregolare sul fianco sinistro dell'androne carraio. Vi si accede direttamente dall'androne tramite una porta in legno con vetri traslucidi ed è posto ad un livello leggermente inferiore. È dotato di una finestrella vetrata. Il pavimento è in battuto, le pareti intonacate a cemento.
-Abitazione composta da:
-ingresso con porta-finestra d'accesso e finestra su cortile; pavimento in marmette di graniglia, pareti rivestite in laminato, soffitto a putrelle e voltine intonacato e tinteggiato;
-cucina con due finestre su cortile; pavimento in piastrelline di cotto, pareti rivestite di piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 150 cm e per la restante parte intonacate e tinteggiate, così come la volta a vela; vi si trovano una stufa a legna per il riscaldamento e una caldaietta murale per il riscaldamento dei termosifoni;
-camera 1 con finestra sulla via dotata di tapparella; pavimento in cotto smaltato di verde, pareti e volta a vela intonacate e tinteggiate;
-camera 2 con finestra su cortile dotata di tapparella; pavimento in parquet, pareti e solaio piano intonacato e tinteggiato;
-soggiorno con finestra sulla via dotata di tapparella; pavimento in marmette di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto a putrelle e voltine intonacato e tinteggiato;
-bagno con finestra sulla via; pavimento e pareti rivestite di piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 150 cm e per la restante parte intonacate e tinteggiate, così come il soffitto piano; vi si trovano uno scaldaacqua per l'ACS e come dotazioni sanitari ci sono lavabo, WC, bidet, vasca e lavatrice.
L'unità a piano primo consta di:
-Deposito aperto sul cortile con tetto a vista, suddiviso in uno spazio minore ad un piano ed uno spazio maggiore rialzato, sopra l'androne; si presenta al rustico, con pavimento in battuto di cemento e pareti con laterizi a vista e parti intonacate grezze; verso il cortile presenta due parapetti in metallo, con differenti morfologie;
-Balcone/ballatoio di accesso, costituito da soletta su mensole e riparato da un parapetto metallico a correnti orizzontali non regolamentare;
-Abitazione composta da:
-camera 2/ingresso con portafinestra d'accesso e finestra su cortile; pavimento in cotto, pareti e soffitti piani intonacati e tinteggiati;
-disimpegno con portafinestra su balcone affacciato su via; pavimento in cotto, pareti e soffitti piani intonacati e tinteggiati;
-bagno con finestra sulla via; pavimento e pareti rivestite di piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 150 cm e per la restante parte intonacate e tinteggiate, così come il soffitto piano; vi si trovano uno scaldaacqua per l'ACS e come dotazioni sanitari ci sono lavabo, WC, bidet, vasca e lavatrice.
-camera 1 con finestra sulla via; pavimento in piastrelle ceramiche, pareti con intonaco bucciato, solaio a putrelle voltine intonacato e tinteggiato;
-cucina con portafinestra e finestra su balcone; pavimento in piastrelle ceramiche, pareti e solaio a putrelle

voltine intonacati e tinteggiati; vi si trova un lavello ed una caldaietta murale.

In generale, gli impianti elettrici sono datati, realizzati in fase diverse, in parte sottotraccia e in parte esterni o in canaline. Stessa cosa vale per l'impianto di riscaldamento, composto da stufa, radiatori, elementi tipo venticonvettori di vecchia generazione, con rete di distribuzione in parte anche esterna al muro. Non è dato sapere se risultino o meno funzionanti. Comunque difficilmente a norma.

Le porte interne sono tamburate con specchiatura smerigliata; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, tutti in pessimo stato conservativo e ormai superati dal punto di vista energetico.

Dal punto di vista degli intonaci, non ci sono ammaloramenti consistenti, tuttavia necessitano di sistemazione generale.
Tutti i locali, sia a piano terra che a piano primo, presentano delle altezze molto ridotte (in media attorno ai 250 cm, con punte minime di 228 cm in alcuni locali a piano primo).

Per una migliore descrizione del compendio e sue pertinenze, come l'area cortilizia si rimanda alla documentazione fotografica a corredo in allegato 06.

PARTI COMUNI

Il compendio è costituito da due subalterni costituenti nei fatti due distinte unità abitative, per quanto per sua conformazione facilmente configurabile come unica unità abitativa. Nei fatti risulta utilizzato come residenza univoca (benchè formalmente mai fusa) e dunque non sono identificate parti comuni. Non si riscontra come oggettivamente utile ai fini della vendita (anzi si rileverebbe come sconveniente) una vendita in lotti separati dei due subalterni, in quanto l'edificio presenta caratteristiche e un grado di vetustà che comporta per l'acquirente un importante dispendio economico per la sua ristrutturazione e si ritiene sensatamente più conveniente se gestito unitariamente (sub. 1 e sub. 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rinvia a quanto indicato nel capitolo "Precisazioni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato abitativo principale è un edificio in linea in muratura portante in laterizi, con orizzontamenti sia voltati, sia in voltini su putrelle sia in solai piani in laterocemento; la copertura è in struttura lignea con capriate e puntoni, con manto in coppi laterizi. La falda verso il cotile è prolungata da una struttura metallica con montanti verticali poggiati a terra che reggono un traliccio metallico portante; il manto di questo sporto è in lamiera ondulata plastica opalina. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala con struttura portante metallica e pedate in legno. Al piano primo si trovano due balconi in cls armato: uno piccolo sulla via e uno a ballatoio sul cortile (poggiato su mensole in cemento armato).
Le facciate sono generalmente intonacate e tinteggiate di bianco; la zoccolatura della parete su strada è rivestita in piastrelle in pietra.
Il portone carraio è in metallo con specchiature chiude da plastica opalina; i serramenti esterni in genere sono in legno; solo una finestra e due portefinestre sono dotte di persiane in legno; le finestre del piano terra sulla via sono dotate di inferriate metalliche.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato 6 per una migliore identificazione del compendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** che come attestato da certificato di cui all'allegato 02, risulta averVi la residenza. Generalmente l'immobile vetusto e mal conservato, presenta locali quasi completamente sgomberi a parte pochi elementi di arredo.

***

E' stata verificata l'assenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Territoriale di Vercelli, che come da allegato 10 ha riferito che "*non risultano in essere contratti registrati presso l'Ufficio di Vercelli stipulati dal Sig. **** Omissis ****"*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Nel ventennio in esame, alla data del 14/08/2024, come attesta la Certificazione notarile, la provenienza del compendio risulta la seguente:

- ***** Omissis *****

(copia atto di provenienza in allegato 04 - ispezione ipotecaria in allegato 05).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Vercelli aggiornate al 15/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Vercelli il 14/08/2024
  Reg. gen. 7483 - Reg. part. 6009
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni della Nota di Trascrizione si legge: ##"L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR O 92.795,62 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è identificato nel Piano Regolatore Generale Comunale di Livorno Ferraris - Variante Parziale 1 approvata con D.C.C. n.70 del 21/12/2017:
- alla tavola P3 - Assetto Urbanistico all'interno del Nucleo di Antica Formazione normato dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- alla tavola P4 - Assetto del nucleo di antica formazione, è normato dall'art. 33 Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1).

L'immobile rientra in quei tessuti che costituiscono la classe quantitativamente prevalente nel centro storico e concorrono alla formazione di ambienti urbani chiaramente riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Sono, a un tempo, sia l'eredità delle dinamiche di formazione della città risalenti anche molto indietro nei secoli, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, ha saputo riconoscerle o disconoscerle.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica l'immobile ricade in area soggetta a tutela ai sensi dell'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si rinvia alle schede in allegato 07 di estratto alle tavole di P.R.G.C. e alle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del **** Omissis **** n. 23468 di repertorio e n. 17865 di raccolta, del 01/02/2024, registrato a Vercelli il 16/02/2024 al n. 851 Seri 1T è riportato all'art. 6: "La parte venditrice, da me Notaio resa edotta sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiara che la costruzione di quanto in oggetto è stata iniziata prima dell'1 settembre 1967 e che successivamente non sono stati eseguiti opere o mutamenti di destinazione abusivi.
Le parti dichiarano di essere state informate da me Notaio di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in tema di prestazione energetica degli edifici.
La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici. In particolare sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica numeri 2017 1018040028 e 2023 108556 0018 che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C", omessa la lettura per volontà dei comparenti.
Le parti dichiarano che non si è verificata alcuna condizione incidente sulla validità degli attestati prodotti."

Rispetto a quanto sopra è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Livorno Ferraris, da cui sono emersi i seguenti documenti (in allegato 11):

-Domanda del Sig. **** Omissis **** del 29/05/1972 per la realizzazione di balcone verso la via Tarachia Giordano;
-Autorizzazione alle opere di cui sopra in data 10/07/72;
La domanda è corredata da un progetto grafico estremamente esile in cui è rappresentato in maniera poco significativa e anche poco rispondente all'esistente il prospetto verso la via Tarachia Giordano del fabbricato.

Si precisa che sempre a tale domanda del 1972 è allegata planimetria generale in scala 1.1000 dell'isolato in cui NON è rappresentato il basso fabbricato ad uso deposito/cantina nell'area cortilizia di pertinenza al fabbricato.

-Domanda del Sig. **** Omissis **** del 15/03/1977 per ottenere la concessione per la trasformazione di una tettoia in due locali di civile abitazione;
-Concessione di costruzione n. 12/a del 12/04/1977 per le opere di cui sopra;
-Tavola grafica, molto poco rappresentativa in cui viene rappresentata la chiusura di un locale al piano primo, chiusura evidentemente poi non realizzata, e anche uno stato di fatto non congruente neanche per rappresentazione delle aperture e scansione dei tamponamenti.
Tuttavia anche in questa tavola grafica molto poco significativa è allegata planimetria generale in scala 1.1000 dell'isolato in cui NON è rappresentato il basso fabbricato ad uso deposito/cantina nell'area cortilizia di pertinenza al fabbricato.

Precisando che per caratteristiche costruttive l'immobile non pare aver subito particolari modificazioni da un suo primigenio stato e che l'unico accatastamento rintracciato risulta l'accatastamento del 1986 probabilmente presentato a seguito della legge del 28 febbraio 1985 n. 47, si registra che l'accatastamento del 1986, piuttosto coerente con la realtà dei luoghi, o comunque sufficientemente idoneo a rappresentarli, non risulta coerente con le poche rappresentazioni grafiche esistenti in archivio Comunale.

Detto quanto in premessa occorre precisare quanto segue:

-Nell'area cortilizia è presente un basso fabbricato con caratteristiche di provvisorietà in lamiera e reti non presente in alcun elaborato che dovrà essere rimosso (la rimozione va dichiarata nella pratica di sanatoria);
-È altresì presente censito al sub. 1 a pertinenza della residenza del piano terreno un basso fabbricato, cui si faceva cenno in precedenza, non censito negli estratti di mappa raffigurati nelle pratiche rintracciate del 1972 e del 1977, stante le caratteristiche costruttive e le condizioni conservative, meglio descritte nella documentazione fotografica a corredo dell'elaborato (allegato 06), si ritiene che piuttosto che configurarne una sanatoria con mantenimento sia più conveniente configurarne nella sanatoria una rimozione;
-Si precisa peraltro che sono presenti alcune lastre in copertura dei bassi fabbricati presenti in appresso che parrebbero essere in ethernit peraltro non in stato di conservazione ottimale, del chè meglio sarebbe prevederne uno smaltimento secondo i termini di legge;
-Certamente non rappresentata in alcuna delle pratiche citate la tettoia verso l'area cortilizia in ondulina gialla, censita però a catasto, tuttavia in condizioni conservative tali che merita più una totale rimozione (sempre da dichiarare in sanatoria) piuttosto che una regolarizzazione.
-Non vi è corrispondenza tra comunale e catastale, ma sostanziale congruenza tra esistente e catastale fatta eccezione per il basso fabbricato provvisorio e il piccolo wc sull'estremo lato Nord-Ovest del compendio, non più esistente.

Al fine della regolarizzazione del fabbricato vero e proprio, si reputa sia possibile applicare l'Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024).
Che dice al comma 1: *"In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.*"
E segue al comma 5. *"Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono*

subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
a)pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
b)pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
Qualora invece si intendesse percorrere la via dell'Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, al comma 3. Si legge: "*Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2*."
Dal momento che si ritiene sia altamente probabile, stante anche il classamento del PRGC del comune di Livorno Ferraris che ricomprende il fabbricato nel Centro Storico del paese, e dunque nel nucleo di antica formazione, nonché stante la dichiarazione dei precedenti proprietari che nell'atto di compravendita hanno asserito che il fabbricato sia ante 1967, si ritiene, essendo qualunque sanatoria dipendente da innumerevoli fattori, nonchè dall'impostazione della medesima, che per le difformità rilevate e la fattura delle stesse comportano molti margini di interpretazione, si ritiene di poter considerare la sanzione pecuniaria orientativamente pari a 3.500/4.000 euro, cui aggiungere spese tecniche per regolarizzazione e aggiornamento catastale e diritti di segreteria per un importo approssimativo, considerando che anche questo è dipendente da innumerevoli fattori tra cui anche la capacità contrattuale del singolo, che si attesta tra gli 8 e i 10.000 euro complessivi per ottenere la sanatoria dei beni così come esistenti cui sommare ovviamente i costi di rimozione e smaltimento con un costo complessivo stimato (sanatoria e smaltimenti) orientativamente intorno ai 10/12.000,00 euro.
Benchè le altezze abitative del piano primo siano inferiori rispetto alle h previste dal 1975, essendo assodato in virtù di quanto sopra che l'immobile era precedente ed essendo già acclarato come abitativo nel 1972 e poi nel 1977 tale aspetto non si ritiene in discussione.

Si rinvia a schema grafico illustrativo (orientativo) in allegato 03.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Allegate all'Atto di provenienza in allegato 4 le APE dei due subalterni.
Rispetto a quanto sopra:
- l'APE del sub. 1 risale al 02/02/2018;
- l'APE del sub. 2 al 09/01/2024.

Nell'atto di provenienza si legge: *In particolare sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica numeri 2017 1018040028 e 2023 108556 0018 che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C", omessa la lettura per volontà dei comparenti.*
Le parti dichiarano che non si è verificata alcuna condizione incidente sulla validità degli attestati prodotti."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è costituito da 2 subalterni e non è costituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene è costituito da un edificio di civile abitazione su due piani fuori terra costituito da due subalterni, tuttavia per caratteristiche e opportunità di più facile vendita, stante gli importanti interventi di ristrutturazione da sostenere si ritiene più appetibile se conservato in un unico lotto, offrendo questo la possibilità di realizzare una residenza meglio strutturata e distribuita e performante al vivere moderno, se mantenuto nella sua integrità.

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

- F**abbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Tarachia Giordano n. 11**
  Il Comune di Livorno Ferraris è situato in Piemonte, nella provincia di Vercelli, in posizione baricentrica tra Torino, Vercelli e Chivasso. Il territorio comunale si estende nella pianura vercellese, a circa 188 metri s.l.m., in un contesto agricolo fortemente caratterizzato dalla presenza di coltivazioni risicole, canali irrigui e ampi spazi aperti. Il paesaggio, tipicamente pianeggiante, favorisce la coltivazione intensiva e ha un basso grado di urbanizzazione, con un centro abitato compatto e diverse frazioni sparse. Livorno Ferraris conta circa 4.200 abitanti, con una densità abitativa contenuta e un lieve ma costante calo demografico negli ultimi anni, in linea con altri comuni rurali della zona. Il centro dispone dei principali servizi alla persona: scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, un ambulatorio medico, farmacia, ufficio postale, sportelli bancari, e una discreta rete di esercizi commerciali (supermercati, bar, negozi di prossimità). Il comune è servito da una stazione ferroviaria sulla linea Torino–Milano, che rappresenta un importante punto di forza per i pendolari, sebbene i collegamenti non siano sempre frequenti. È presente anche un'autostazione per le linee di autobus extraurbani. La viabilità è garantita dalla Strada Statale 11 e dalla vicinanza all'autostrada A4 Torino-Milano (casello di Borgo d'Ale a circa 10 km). I punti di forza del contesto sono la buona accessibilità verso i poli urbani maggiori, il costo contenuto degli immobili, la presenza di servizi essenziali e la qualità dell'ambiente. Tra le criticità si evidenziano la ridotta offerta scolastica superiore, la limitata dotazione di strutture sanitarie e sportive, e una generale carenza di attrattività per nuovi residenti e investimenti privati. L'immobile oggetto di stima è sito in via Tarachia Giordano al n. 11; si trova al limite est del centro storico del capoluogo del Comune ed è inserito in una schiera di edifici tradizionali rurali. Il lotto oggetto di stima è composto da un fabbricato in linea tradizionale disposto lungo via Tarachia Giordano, un basso fabbricato pertinenziale lungo il confine sud-ovest, un ampio cortile nella quale si trova una tettoia provvisoria in lamiere metalliche. L'accesso al compendio avviene da un unico ingresso carraio lungo la via. Il confine sud-est del lotto confina con la via Tarachia Giordano; quelle sud-ovest, nord-ovest e nord-est con altre proprietà private.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 749, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 63, Part. 749, Sub. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 40.900,00

- Il bene oggetto della procedura esecutiva, è costituito da un'abitazione civile su due piani fuori terra, corrispondenti a due distinti subalterni, con una serie di pertinenze presso una piccola area cortilizia, da rimuovere, necessitante importanti lavori di sanatoria e ristrutturazione, benchè comunque offra una solida posizione nel nucleo di antica formazione del paese e si presenti per caratteristiche come

una bella soluzione abitativa.

Il fabbricato, è pignorato per la sua quota intera 1/1, si riepiloga a seguire la procedura seguita per la stima del più probabile valore di mercato del bene, attuata anche sulla base del metodo sintetico comparativo.

In particolare al fine della stima vengono applicate le "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".*

Ai sensi di quanto sopra, il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare – appartamento PT (Sub. 1)

Superficie lorda individuata: 128,90 mq.

Individuazione coefficiente K:

K1 (taglio superficie) – 128,90 mq - 0,3
K2 (livello di piano) - piano terra - 0,2 (stante la scarsa incidenza si considera al mesedimo piano anche la piccola quota cantina)
K = (K1 + 3xK2)/4 = (0,3 + 3x0,2)/4= 0,225

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:
Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)
Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI Max – Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI – Provincia di Vercelli, Comune di Livorno Ferraris, interrogazione anno 2024– semestre 2, Fascia Centrale, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile/economico ragguagliato /1,05 per ricondurlo a popolare:
in stato conservativo normale Minimo = 430,00 euro/mq / 1,05 = 409,52 euro/mq
in stato conservativo normale Massimo = 620,00 euro/mq = 590,48 euro/mq

Valore normale unitario appartamento = 409,52 + (590,48 – 409,52) x 0,225= 450,23 euro/mq

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Per edifici oltre 60 anni i tipo popolare in stato pessimo – coefficiente 0,40.

Valore normale unitario = 450,23 euro/mq x 0,40 = 180,09 euro/mq

Valore del bene = 180,09 x 128,90 = 23'213,60 € = 23'200,00 €

***

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare – appartamento PT (Sub. 2)

Superficie lorda individuata: 93,70 mq.

Individuazione coefficiente K:

K1 (taglio superficie) – 93,70 mq - 0,5
K2 (livello di piano) - piano primo - ultimo - 0,8
K = (K1 + 3xK2)/4 = (0,5 + 3x0,8)/4= 0,725

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:
Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)
Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI Max – Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI – Provincia di Vercelli, Comune di Livorno Ferraris, interrogazione anno 2024– semestre 2, Fascia Centrale, valore di mercato per tipologia prevalente abitazioni di tipo civile/economico ragguagliato /1,05 per ricondurlo a popolare:
in stato conservativo normale Minimo = 430,00 euro/mq / 1,05 = 409,52 euro/mq
in stato conservativo normale Massimo = 620,00 euro/mq /1,05 = 590,48 euro/mq

Valore normale unitario appartamento = 409,52 + (590,48 – 409,52) x 0,725= 540,71 euro/mq

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Per edifici oltre 60 anni i tipo ultra-popolare in stato pessimo – coefficiente 0,35.

Valore normale unitario = 540,71 euro/mq x 0,35 = 189,25 euro/mq

Valore del bene = 189,25 x 93,70 =17'732.58 € = 17’700,00 €

Con un valore complessivo del compendo pari a 40’900,00 €.

Tale valore medio unitario risulta in linea con quanto analizzato nel mercato locale, nonchè con l'attuale flessione del mercato immobiliare e le condizioni di conservazione generale del fabbricato, necessitanti interventi importanti, pur considerando la posizione e le peculiarità del bene che offrono buone soluzioni abitative a seguito però di pesanti interventi edilizi.
Importo da considerare al lordo degli importanti costi di sanatoria e di rimozione/smaltimenti che dovrà sopportare l’eventuale acquirente del bene.

Identificativo corpo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Livorno Ferraris (VC) - via Tarachia Giordano n. 11	100,00%	€ 40.900,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riporta quanto indicato in atto di provenienza **** Omissis ****
"Articolo 1
*I signori **** Omissis ****, che accetta e acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Livorno Ferraris, Via Tarachia Giordano numero 11: terreno descritto al foglio 63 con la particella 749 (Ente Urbano - Partita 1) con entrostanti:*
a) porzione di fabbricato da cielo a terra così composta:
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, soggiorno, cucina, due camere e accessori;
- al piano primo (secondo fuori terra): cucina, due camere, due locali sottotetto e accessori;
b) porzione di fabbricato da cielo a terra adibita a cantina e locale di sgombero;
c) fabbricato da cielo a terra adibito a servizio igienico.
Il tutto forma unico corpo, confina con Via Tarachia Giordano e con le particelle 4268, 249, 250, 803 e 816 tutte del foglio 63, ed è così censito al Catasto Fabbricati:
- foglio 63 particella 749 subalterno 1, VIA TARACHIA GIORDANO 11, piano T, interno 1, categoria A/4, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 214,74;
- foglio 63 particella 749 subalterno 2, VIA TARACHIA GIORDANO 11, piano 1, interno 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 125,27.
Si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessa la lettura per volontà dei comparenti, la copia delle planimetrie depositate al Catasto. La parte venditrice dichiara che esiste conformità tra lo stato di fatto, i dati catastali e le planimetrie depositate al Catasto.
La parte acquirente, dopo aver precisato di aver visitato quanto in oggetto, dichiara e conferma che esiste conformità tra lo stato di fatto, i dati e le planimetrie catastali.
(...)
Articolo 3
Quanto in oggetto è considerato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con accessioni, pertinenze e servitù."

Nell'atto si legge altresì:
"La parte acquirente dichiara di essere stata informata da me Notaio di quanto disposto dal quarto comma della nota II bis all'articolo 1, Tariffa Parte I, annessa al DPR 131/1986.
Viene assunto l'impegno di unire quanto oggi acquistato affinché il tutto costituisca unica abitazione."
Impegno al momento disatteso.

Per particolare situazione edilizia, il bene comporterà importanti costi di regolarizzazione, tra sanzione pecuniaria, spese tecniche di sanatoria e rimozione superfetazioni.

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 24/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato anagrafico dell'esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Scheda di Rilievo e scheda di sovrapposizione con identificazione difformità
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto P.R.G.C. e N.T.A.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documenti catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto OMI

- ✓ N° 10 Altri allegati - Verifica sussistenza Locazioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - Accesso agli atti