
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	17
Premessa.....	17
Lotto 1.....	18
Descrizione.....	19
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	19
Titolarità.....	20
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	20
Confini.....	20
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	20
Consistenza.....	21
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	22
Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	23
Precisazioni.....	23
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	24
Patti.....	24
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	24
Stato conservativo.....	24

Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	24
Parti Comuni.....	24
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	25
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	29
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	30
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	32
Lotto 2	33
Descrizione	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	34

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	34
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	35
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	35
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	35
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	36
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	37
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	37
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	37
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	37
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	37
Titolarità	37
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	38
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	38
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	38
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	39
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	39
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	39
Confini.....	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	40
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	40
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	40
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	40
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	40
Consistenza.....	40

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	40
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	41
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	41
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	42
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	42
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	42
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	43
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	44
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	45
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	45
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	46
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	46
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	47
Dati Catastali	48
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	48
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	48
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	48
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	49
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	49
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	50
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	50
Precisazioni.....	51
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	51
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	51
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	51
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	51
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	51
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	52
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	52

Patti	52
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	52
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	52
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	52
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	53
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	53
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	53
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	53
Stato conservativo	53
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	53
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	54
Parti Comuni.....	54
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	54
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	55
Servitù, censo, livello, usi civici	55
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	55
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	56
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	56
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	56

Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	56
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	57
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	57
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	58
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	58
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	58
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	59
Stato di occupazione	59
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	59
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	59
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	60
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	60
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	60
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	60
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	60
Provenienze Ventennali	60
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	60
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	62
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	64
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	66
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	68
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	70
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	71
Formalità pregiudizievoli	73
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	73
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	74
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	74
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	75
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	75

Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	76
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	77
Normativa urbanistica	77
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	77
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	78
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	78
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	78
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	79
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	79
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	80
Regolarità edilizia	83
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	83
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	83
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	83
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	84
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	84
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	85
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	85
Vincoli od oneri condominiali.....	86
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	86
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	86
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	86
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	86
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	87
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	87
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio	87
Lotto 3.....	88
Descrizione	89
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	89
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	89
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	89

Completezza documentazione ex art. 567.....	90
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	90
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	90
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	90
Titolarità	90
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	90
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	90
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	91
Confini	91
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	91
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	91
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	91
Consistenza.....	91
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	91
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	92
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	92
Cronistoria Dati Catastali.....	93
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	93
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	93
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	94
Dati Catastali	94
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	94
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	95
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	95
Precisazioni.....	95
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	95
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	96
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	96
Patti	96
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	96
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	96
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	96

Stato conservativo	97
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	97
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	97
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	97
Parti Comuni.....	97
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	97
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	97
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	97
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	98
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	98
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	98
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	98
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	99
Stato di occupazione	99
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	99
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	99
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	99
Provenienze Ventennali.....	100
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	100
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	101
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	103
Formalità pregiudizievoli.....	104
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	104
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	105
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	105
Normativa urbanistica.....	106
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	106
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	109
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	112

Regolarità edilizia.....	116
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	116
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	116
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	117
Vincoli od oneri condominiali.....	117
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	117
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	117
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	117
Lotto 4	119
Descrizione.....	120
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	120
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	120
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	120
Completezza documentazione ex art. 567.....	121
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	121
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	121
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	121
Titolarità.....	121
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	121
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	122
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	122
Confini	122
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	122
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	122
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	122
Consistenza	123
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	123
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	123
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	123
Cronistoria Dati Catastali	124
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	124
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	124

Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	125
Dati Catastali.....	126
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	126
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	126
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	127
Precisazioni.....	127
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	127
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	127
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	127
Patti	128
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	128
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	128
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	128
Stato conservativo.....	128
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	128
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	128
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Parti Comuni.....	129
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Servitù, censo, livello, usi civici	129
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Caratteristiche costruttive prevalenti	129
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	129
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	130
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	130
Stato di occupazione	131
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	131
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	131

Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	131
Provenienze Ventennali.....	131
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	131
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	133
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	136
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	136
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	136
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	137
Normativa urbanistica.....	137
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	138
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	143
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	149
Regolarità edilizia.....	155
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	155
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	156
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	156
Vincoli od oneri condominiali.....	157
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	157
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	157
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	157
Lotto 5.....	158
Descrizione.....	159
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	159
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	159
Completezza documentazione ex art. 567.....	159
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	159
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	160
Titolarità.....	160
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	160
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	160
Confini.....	160

Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	160
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	161
Consistenza	161
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	161
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	161
Cronistoria Dati Catastali.....	161
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	162
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	162
Dati Catastali.....	163
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	163
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	163
Precisazioni.....	164
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	164
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	164
Patti	164
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	164
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	164
Stato conservativo.....	165
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Parti Comuni.....	165
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Servitù, censo, livello, usi civici	165
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Caratteristiche costruttive prevalenti	165
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	165
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	166
Stato di occupazione	166
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	166
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	166

Provenienze Ventennali.....	166
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	167
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	168
Formalità pregiudizievoli.....	170
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	170
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	170
Normativa urbanistica.....	171
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	171
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	177
Regolarità edilizia.....	183
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	183
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	184
Vincoli od oneri condominiali.....	184
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	184
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	184
Stima / Formazione lotti.....	186
Lotto 1	186
Lotto 2	187
Lotto 3	190
Lotto 4	191
Lotto 5	192
Riepilogo bando d'asta.....	195
Lotto 1	195
Lotto 2	196
Lotto 3	201
Lotto 4	209
Lotto 5	223
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.....	234
Lotto 1	234
Lotto 2	234
Lotto 3	238
Lotto 4	239
Lotto 5	240
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	242
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	242

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4.....	242
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32.....	242
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32.....	242
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32.....	243
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32.....	243
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32.....	243
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32.....	243
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio.....	244
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	244
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	244
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti	244
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	245
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	245
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	245
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	245
Bene N° 17 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio.....	246

INCARICO

All'udienza del 02/02/2023, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 17** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AREA URBANA UBIcata A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

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)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBIcata A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada asfaltata	480,00 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11100,00 mq	11100,00 mq	1	11100,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2016 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 249, Sub. 2

		Categoria F1, Cons. 480 Piano T
--	--	------------------------------------

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1987 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 6 Qualità Risaia stabile Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.30 Reddito dominicale € 256,58 Reddito agrario € 107,23
Dal 07/03/2007 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 6 Qualità Risaia stabile Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.12.10 Reddito dominicale € 193,95 Reddito agrario € 81,05
Dal 19/05/2016 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 6 Qualità Risaia stabile Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.12.10 Reddito dominicale € 193,95 Reddito agrario € 81,05
Dal 27/05/2016 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 240 Qualità Risaia stabile Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.11.00 Reddito dominicale € 192,04 Reddito agrario € 80,26

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, sulla particella 240 insiste parte di strada asfaltata di circa ml.52.50 x ml.6.00 di larghezza che da accesso sia alla villetta di nuova costruzione insistente sulla particella 206 e sua pertinenza (particella 263) nonchè allo stesso terreno agricolo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	17	249	2	U	F1		480	480 mq	0 €	T	
--	----	-----	---	---	----	--	-----	--------	-----	---	--

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	240				Risaia stabile	1	01.11.00 mq	192,04 €	80,26 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, sulla particella 240 insiste parte di strada asfaltata di circa ml.52.50 x ml.6.00 di larghezza che da accesso sia alla villetta di nuova costruzione insistente sulla particella 206 e sua pertinenza (particella 263) nonchè allo stesso terreno agricolo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

PATTI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

L'area come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente è una strada asfaltata in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma irregolare e pianeggiante, destinato alla coltivazione risicola ma in stato di abbandono da diversi anni e quindi non coltivato. In seguito alla costruzione dei nuovi fabbricati parte di questo oggi risulta strada asfaltata per una superficie di circa mq.315.

Si precisa inoltre che su parte del terreno risultano abbandonati materiali edili e materiale di risulta.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Il terreno ha forma irregolare e pianeggiante, destinato alla coltivazione risicola ma in stato di abbandono da diversi anni e quindi non coltivato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

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

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

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

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1987 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Atto di divisione per scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio MINIERI Vincenzo	17/01/1987	3988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/02/1987	1039	837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	27/01/1987	125	
Dal 19/05/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LONGO Lucio	19/05/2015	37125	12136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/05/2015	3407	2732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/05/2015	2458	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1987 al 19/05/2015	**** Omissis ****	Atto di divisione per scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio MINIERI Vincenzo	17/01/1987	3988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/02/1987	1039	837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	27/01/1987	125			
Dal 19/05/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LONGO Lucio	19/05/2015	37125	12136
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/05/2015	3407	2732
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/05/2015	2458	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Art.3.7.6 Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)

Definizione:

1. Con "Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)" si intendono le aree omogenee in cui permangono attività agricole, localizzate all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Asigliano e puntualmente individuate dal PRGI .

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, compatibili in ambito urbano, con le specificazioni di cui al successivo comma 8, e le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività. .

3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono la residenza rurale, la residenza civile, le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, nella misura consentita per il contesto urbano circostante.

4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono le attività zootecniche, le attività agricole nocive e rumorose e tutte le attività non citate ai punti precedenti, non compatibili con il contesto urbano circostante.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS)

Restauro (R)

Risanamento Conservativo (RC)

Ristrutturazione Edilizia tipo A e B

Demolizione senza Ricostruzione

Demolizione con Ricostruzione

Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 7)

Nuova Costruzione (esclusivamente negli ambiti Er 3, Er 5 e Er 22)

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:

- Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale

- Dc (distanza dai confini) = ml 5,00

- De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) = ml 10

- H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 7,50; silos e attrezzature speciali ml 12,50

8. Per attività agricole compatibili in ambito urbano si intendono tutte le attività che non comportino lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti inquinanti e pericolosi per la salute pubblica, il ricovero e l'allevamento animale a carattere industriale, di cui al precedente art. 3.7.5 NTA, e a carattere domestico se in diretta relazione con ambiti

residenziali, le lavorazioni nocive e rumorose, come l'essiccazione di cereali e semi, se non provviste di adeguati dispositivi di contenimento delle polveri e del rumore, nel limite massimo di 80 db, con riferimento alla legislazione vigente e, in particolare, alla Determinazione della Regione Piemonte n. 18 del 20.01.2001.

9. Negli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, ove consentiti, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane.

10. Tutti gli interventi ammessi nell'area omogenea Er 10 collocata nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Asigliano (rif. art.3.3.2 NTA), sono puntualmente indicati nella Tavola D di PRGC

11. In caso di cessazione dell'attività produttiva agricola è consentito il riuso a fini residenziali degli edifici esistenti, previa predisposizione di specifico strumento urbanistico esecutivo (SUE) e con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi relativi agli ambiti in cui l'area è compresa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Art.3.7.6 Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)

Definizione:

1. Con "Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)" si intendono le aree omogenee in cui permangono attività agricole, localizzate all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Asigliano e puntualmente individuate dal PRGI .

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, compatibili in ambito urbano, con le specificazioni di cui al successivo comma 8, e le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività. .

3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono la residenza rurale, la residenza civile, le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, nella misura consentita per il contesto urbano circostante.

4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono le attività zootecniche, le attività agricole nocive e rumorose e tutte le attività non citate ai punti precedenti, non compatibili con il contesto urbano circostante.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:

Manutenzione Ordinaria (MO)

Manutenzione Straordinaria (MS)

Restauro (R)

Risanamento Conservativo (RC)

Ristrutturazione Edilizia tipo A e B

Demolizione senza Ricostruzione

Demolizione con Ricostruzione

Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 7)

Nuova Costruzione (esclusivamente negli ambiti Er 3, Er 5 e Er 22)

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:

- Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale

- Dc (distanza dai confini) = ml 5,00

- De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) = ml 10

- H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 7,50; silos e attrezzature speciali ml 12,50

8. Per attività agricole compatibili in ambito urbano si intendono tutte le attività che non comportino lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti inquinanti e pericolosi per la salute pubblica, il ricovero e l'allevamento animale a carattere industriale, di cui al precedente art. 3.7.5 NTA, e a carattere domestico se in diretta relazione con ambiti

residenziali, le lavorazioni nocive e rumorose, come l'essiccazione di cereali e semi, se non provviste di adeguati dispositivi di contenimento delle polveri e del rumore, nel limite massimo di 80 db, con riferimento alla legislazione vigente e, in particolare, alla Determinazione della Regione Piemonte n. 18 del 20.01.2001.

9. Negli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, ove consentiti, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane.

10. Tutti gli interventi ammessi nell'area omogenea Er 10 collocata nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Asigliano (rif. art.3.3.2 NTA), sono puntualmente indicati nella Tavola D di PRGC

11. In caso di cessazione dell'attività produttiva agricola è consentito il riuso a fini residenziali degli edifici esistenti, previa predisposizione di specifico strumento urbanistico esecutivo (SUE) e con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi relativi agli ambiti in cui l'area è compresa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Nulla da evidenziare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Nulla da evidenziare a parte la regolarizzazione della porzione di strada realizzato all'ufficio urbanistica del Comune di Asigliano Vercellese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino e l'area pertinenziale utilizzata come area manovra e passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Corso Randaccio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma regolare e pianeggiante, posto fra due corpi di fabbrica, su lato strada, di 5 e 2 piani fuori terra e fabbricati ad uso accessorio nelle restanti porzioni, in mediocre stato di conservazione.

Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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)

**** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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)

**** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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)

**** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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)

**** Omissis ****

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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)

**** Omissis ****

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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)

**** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,08 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,08 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,08 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

dal C.T.U.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,08 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,08 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Magazzino	60,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11

		Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 8 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 8 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 8 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99

		Piano T
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 8 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 202, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 49,99 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 200 Categoria C2 Cl.5, Cons. 65 Superficie catastale Totale: 61 mq

		Rendita € 171,21 Piano T
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 200 Categoria C2 Cl.5, Cons. 65 Superficie catastale Totale: 61 mq Rendita € 171,21 Piano T
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 200 Categoria C2 Cl.5, Cons. 65 Superficie catastale Totale: 61 mq Rendita € 171,21 Piano T
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 200 Categoria C2 Cl.5, Cons. 65 Superficie catastale Totale: 61 mq Rendita € 171,21 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 160 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 3,72
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 160 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 3,72
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 160 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 3,72
Dal 16/03/2017 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 87, Part. 160 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 3,72

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	202	1		C6	6	11	Totale: 10 mq	49,99 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	202	6		C6	6	11	Totale: 10 mq	49,99 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	202	7		C6	6	11	Totale: 10 mq	49,99 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	202	8		C6	6	11	Totale: 10 mq	49,99 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	202	9		C6	6	11	Totale: 10 mq	49,99 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	200			C2	5	65	Totale: 61 mq	171,21 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
87	160				Seminativo o irriguo	2	00.06.00 mq	6,97 €	3,72 €		

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

PATTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Il basso fabbricato prospiciente la batteria dei box/magazzini come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma irregolare e pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime dell'area occupata dai fabbricati che il corsello di manovra sono di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime dell'area occupata dai fabbricati che il corsello di manovra sono di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime dell'area occupata dai fabbricati che il corsello di manovra sono di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime dell'area occupata dai fabbricati che il corsello di manovra sono di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime dell'area occupata dai fabbricati che il corsello di manovra sono di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime dell'area occupata dai fabbricati che il corsello di manovra sono di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

**** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

**** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

**** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

**** Omissis ****

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

**** Omissis ****

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

**** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

**** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Fabbricato chiuso da quattro lati (di cui due in aderenza con altri fabbricati) realizzato con muratura perimetrale in mattoni intonacata con orditura in legno e copertura a due falde in lastre di eternit; l'immobile è costituito da cinque box auto indipendenti aventi apertura in ferro di tipo scorrevole. La copertura dei fabbricati è comune anche ai subalterni 2,3,4 e 5 del Mappale 202 del Foglio 87, per cui si consiglia che eventuali opere di bonifica amianto e manutenzione della copertura dovranno essere concordate con i confinanti, nel rispetto della normativa vigente.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione per cui non se ne consiglia il recupero funzionale.

Il sedime dell'area occupata dai fabbricati ed il corsello di manovra sono di proprietà ed utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria, ma ai fini della SUL (superficie utile edilizia) e degli altri parametri edilizi ed indici di edificabilità la stessa risulta già saturata ed utilizzata all'epoca della costruzione dell'immobile residenziale edificato al mappale 204 del foglio 87, Condominio "Bottero".

Tra i due fabbricati è presente un'area di manovra avente luce netta di circa ml.4.70 che oggi giorno non permette la manovra dei veicoli ed il relativo utilizzo degli immobili per la destinazione d'uso per cui sono stati realizzati a suo tempo.

Ai fini della presente stima ogni singolo box verrà considerato come locale di deposito/magazzino in pessime

condizioni, proprio perchè non utilizzabile in altro modo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Fabbricato chiuso da quattro lati (di cui due in aderenza con altri fabbricati) realizzato con muratura perimetrale in mattoni intonacata con orditura in legno e copertura a due falde in lastre di eternit; l'immobile è costituito da cinque box auto indipendenti aventi apertura in ferro di tipo scorrevole. La copertura dei fabbricati è comune anche ai subalterni 2,3,4 e 5 del Mappale 202 del Foglio 87, per cui si consiglia che eventuali opere di bonifica amianto e manutenzione della copertura dovranno essere concordate con i confinanti, nel rispetto della normativa vigente.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione per cui non se ne consiglia il recupero funzionale.

Il sedime dell'area occupata dai fabbricati ed il corsello di manovra sono di proprietà ed utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria, ma ai fini della SUL (superficie utile edilizia) e degli altri parametri edilizi ed indici di edificabilità la stessa risulta già saturata ed utilizzata all'epoca della costruzione dell'immobile residenziale edificato al mappale 204 del foglio 87, Condominio "Bottero".

Tra i due fabbricati è presente un'area di manovra avente luce netta di circa ml.4.70 che oggi giorno non permette la manovra dei veicoli ed il relativo utilizzo degli immobili per la destinazione d'uso per cui sono stati realizzati a suo tempo.

Ai fini della presente stima ogni singolo box verrà considerato come locale di deposito/magazzino in pessime condizioni, proprio perchè non utilizzabile in altro modo.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Fabbricato chiuso da quattro lati (di cui due in aderenza con altri fabbricati) realizzato con muratura perimetrale in mattoni intonacata con orditura in legno e copertura a due falde in lastre di eternit; l'immobile è costituito da cinque box auto indipendenti aventi apertura in ferro di tipo scorrevole. La copertura dei fabbricati è comune anche ai subalterni 2,3,4 e 5 del Mappale 202 del Foglio 87, per cui si consiglia che eventuali opere di bonifica amianto e manutenzione della copertura dovranno essere concordate con i confinanti, nel rispetto della normativa vigente.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione per cui non se ne consiglia il recupero funzionale.

Il sedime dell'area occupata dai fabbricati ed il corsello di manovra sono di proprietà ed utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria, ma ai fini della SUL (superficie utile edilizia) e degli altri parametri edilizi ed indici di edificabilità la stessa risulta già saturata ed utilizzata all'epoca della costruzione dell'immobile residenziale edificato al mappale 204 del foglio 87, Condominio "Bottero".

Tra i due fabbricati è presente un'area di manovra avente luce netta di circa ml.4.70 che oggi giorno non permette la manovra dei veicoli ed il relativo utilizzo degli immobili per la destinazione d'uso per cui sono stati realizzati a suo tempo.

Ai fini della presente stima ogni singolo box verrà considerato come locale di deposito/magazzino in pessime condizioni, proprio perchè non utilizzabile in altro modo.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Fabbricato chiuso da quattro lati (di cui due in aderenza con altri fabbricati) realizzato con muratura perimetrale in mattoni intonacata con orditura in legno e copertura a due falde in lastre di eternit; l'immobile è costituito da cinque box auto indipendenti aventi apertura in ferro di tipo scorrevole. La copertura dei fabbricati è comune anche ai subalterni 2,3,4 e 5 del Mappale 202 del Foglio 87, per cui si consiglia che eventuali opere di bonifica amianto e manutenzione della copertura dovranno essere concordate con i confinanti, nel rispetto della normativa vigente.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione per cui non se ne consiglia il recupero funzionale.

Il sedime dell'area occupata dai fabbricati ed il corsello di manovra sono di proprietà ed utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria, ma ai fini della SUL (superficie utile edilizia) e degli altri parametri edilizi ed indici di edificabilità la stessa risulta già saturata ed utilizzata all'epoca della costruzione dell'immobile residenziale edificato al mappale 204 del foglio 87, Condominio "Bottero".

Tra i due fabbricati è presente un'area di manovra avente luce netta di circa ml.4.70 che oggi giorno non permette la manovra dei veicoli ed il relativo utilizzo degli immobili per la destinazione d'uso per cui sono stati realizzati a suo tempo.

Ai fini della presente stima ogni singolo box verrà considerato come locale di deposito/magazzino in pessime condizioni, proprio perchè non utilizzabile in altro modo.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Fabbricato chiuso da quattro lati (di cui due in aderenza con altri fabbricati) realizzato con muratura perimetrale in mattoni intonacata con orditura in legno e copertura a due falde in lastre di eternit; l'immobile è costituito da cinque box auto indipendenti aventi apertura in ferro di tipo scorrevole. La copertura dei fabbricati è comune anche ai subalterni 2,3,4 e 5 del Mappale 202 del Foglio 87, per cui si consiglia che eventuali opere di bonifica amianto e manutenzione della copertura dovranno essere concordate con i confinanti, nel rispetto della normativa vigente.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione per cui non se ne consiglia il recupero funzionale.

Il sedime dell'area occupata dai fabbricati ed il corsello di manovra sono di proprietà ed utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria, ma ai fini della SUL (superficie utile edilizia) e degli altri parametri edilizi ed indici di edificabilità la stessa risulta già saturata ed utilizzata all'epoca della costruzione dell'immobile residenziale edificato al mappale 204 del foglio 87, Condominio "Bottero".

Tra i due fabbricati è presente un'area di manovra avente luce netta di circa ml.4.70 che oggi giorno non permette la manovra dei veicoli ed il relativo utilizzo degli immobili per la destinazione d'uso per cui sono stati realizzati a suo tempo.

Ai fini della presente stima ogni singolo box verrà considerato come locale di deposito/magazzino in pessime condizioni, proprio perchè non utilizzabile in altro modo.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Fabbricato chiuso da quattro lati (di cui due in aderenza con altri fabbricati) realizzato con muratura perimetrale in mattoni intonacata con orditura in legno e copertura ad unica falda in lastre di eternit; all'interno del fabbricato è presente un locale servizio con antibagno. L'edificio presenta aperture finestrate e porte in ferro.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione per cui non se ne consiglia il recupero funzionale.

Il sedime dell'area occupata dai fabbricati ed il corseello di manovra sono di proprietà ed utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria, ma ai fini della SUL (superficie utile edilizia) e degli altri parametri edilizi ed indici di edificabilità la stessa risulta già saturata ed utilizzata all'epoca della costruzione dell'immobile residenziale edificato al mappale 204 del foglio 87, Condominio "Bottero".

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Corso Randaccio, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

Lo strumento urbanistico che regola il Comune di Vercelli PRGC approvato con G.R. n.18-2704 del 12.10.2011 integrato con Deliberazione della Giunta Comunale n.306 del 13.11.2012 individua l'area dello Strumento Urbanistico Esecutivo "S.U.E. Via Galimberti".

L'area urbanistica in cui ricade il terreno è destinata ad uso: residenziale, appartiene al luogo di progetto denominato "Oltre la ferrovia: Isola, Belvedere e Canadà" ed all'ambito normativo: le case del tessuto edilizio minore; ai fini del vincolo della tutela idrogeologica, l'area risulta classificata in Classe IIIb aree urbanizzate e lotti interclusi di frangia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

**** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

**** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

**** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

**** Omissis ****

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

**** Omissis ****

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

**** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

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

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/09/2012	6230	4894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/07/2012	544	9990
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	2493	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	1619	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 25/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/09/2012	6230	4894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/07/2012	544	9990
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	2493	1949
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	1619	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/03/2012 al 25/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/09/2012	6230	4894
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/07/2012	544	9990		
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T		
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità	29/03/2017	2493	1949		

		Immobiliare di Vercelli			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	1619	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 25/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio -	13/09/2012	6230	4894

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/07/2012	544	9990
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	2493	1949
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di	29/03/2017	1619	1T

		Vercelli			
--	--	----------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 25/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/09/2012	6230	4894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità	05/07/2012	544	9990

		Immobiliare di Vercelli			
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T		
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	2493	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	1619	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 25/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/09/2012	6230	4894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/07/2012	544	9990		
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	2493	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	1619	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 24/03/2012	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2012 al 25/03/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	13/09/2012	6230	4894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	05/07/2012	544	9990
Dal 25/02/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	25/02/2016	52201	14039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/03/2016	1775	1401
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/03/2016	1342	1T
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucio LONGO	16/03/2017	38972	13542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	2493	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/03/2017	1619	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/12/2022

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/12/2022

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/12/2022

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

? Uf 1 mq/mq

? H 17,60 m

? Rc 0,50 (50% sf)

? Np 5

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

? Uf 1 mq/mq

? H 17,60 m

? Rc 0,50 (50% sf)

? Np 5

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

? Uf 1 mq/mq

? H 17,60 m

? Rc 0,50 (50% sf)

? Np 5

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

? Uf 1 mq/mq

? H 17,60 m

? Rc 0,50 (50% sf)

? Np 5

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

? Uf 1 mq/mq

? H 17,60 m

? Rc 0,50 (50% sf)

? Np 5

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Parametri

? Uf 1 mq/mq

? H 17,60 m

? Rc 0,50 (50% sf)

? Np 5

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine
Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Art. 16 Le case del tessuto edilizio minore

Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), del carattere del tessuto edilizio (tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive) e dei parametri di seguito specificati:

Parametri

? Uf Lungo il fiume Sesia 0,5 mq/mq

? Uf altri luoghi di progetto 0,7 mq/mq

? H 11,60 m

? Rc 0,55 (55 % sf)

? Np 3

? Ip 0,3 (30% sf)

? Indice di densità arboreo 4

? Indice di densità arbustivo 8

? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Art. 6 Destinazioni d'uso

La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche).

Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19:

Art. 6.1 Destinazione residenziale :

residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 7 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto.

Art. 7.1 Attuazione diretta

Essa avviene secondo quanto disposto dal "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e s.m.i, dal Regolamento Edilizio Comunale nonché attraverso l'applicazione delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi di seguito elencati e descritti ai successivi articoli.

Art. 40 Natura dei vincoli

Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato:

Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica

Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto

- i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità;

- i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte.

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio".

Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica

Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi:

- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;

- la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006;

- per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura

esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura.

CLASSE IIIB1

In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. In genere valgono le prescrizioni normative per la classe II e quanto espressamente specificato nelle seguenti partizioni:

- Sottoclasse IIIB1.z: aree potenzialmente soggette alla dinamica del Fiume Sesia esternamente all'argine nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. Aree nelle quali sono genericamente consentiti nuovi interventi edilizi; sono sempre esclusi i locali interrati. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di

quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà

responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo.

Il primo orizzontamento calpestabile dovrà essere ubicato ad una quota di 0,80 m. superiore alla media delle quote del lotto edificatorio.

Art. 41 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi.

Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo.

Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio.

Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto:

- "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto:

- area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3;

- area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento.

All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

I fabbricati risultano edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

I fabbricati risultano edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

I fabbricati risultano edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

I fabbricati risultano edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

I fabbricati risultano edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

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

I fabbricati risultano edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante.

Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante.

Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante.

Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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)

**** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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)

**** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno edificabile	480,00 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	575,00 mq	575,00 mq	1	575,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				575,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				575,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1980 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 581 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,21
Dal 14/07/2011 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 581 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 3,72
Dal 31/05/2016 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 581 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 8,68 Reddito agrario € 5,21

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1980 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 817 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.75 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 6,24
Dal 14/07/2011 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 817 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.75 Reddito dominicale € 10,39 Reddito agrario € 6,24
Dal 31/05/2016 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 817 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.75 Reddito dominicale € 10,39

		Reddito agrario € 6,24
--	--	------------------------

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1981 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 818 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,58
Dal 14/07/2011 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 818 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,58
Dal 31/05/2016 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 818 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,58

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	581				Orto irriguo	1	00.04.80 mq	8,68 €	5,21 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
42	817				Orto irriguo	1	00.05.75 mq	10,39 €	6,24 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
42	818				Orto irriguo	1	00.03.30 mq	5,97 €	3,58 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui

all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

PATTI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VAREANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale ed è di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale ed è di proprietà e utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e prevalentemente pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

Lo strumento urbanistico che regola il Comune di Vercelli PRGC approvato con G.R. n.18-2704 del 12.10.2011 integrato con Deliberazione della Giunta Comunale n.306 del 13.11.2012 individua l'area dello Strumento Urbanistico Esecutivo "S.U.E. Via Galimberti".

L'area urbanistica in cui ricade il terreno è destinata ad uso: residenziale, usi pubblici e/o di interesse pubblico, appartiene al luogo di progetto denominato "Intorno a Porta Torino" ed all'ambito normativo: le casse basse, i servizi pubblici e di uso pubblico; ai fini del vincolo della tutela idrogeologica, l'area risulta classificata in Classe II con pericolosità geomorfologica moderata: gli interventi avvengono con la predisposizione del S.U.E.

Il bene risulta inserito nelle aree soggette a tutela archeologica quale sito in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposta pertanto a "Controllo Archeologico". Ciò significa che in queste aree, gli interventi che prevedono opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte ed alla verifica in sito, durante i lavori di scavo della stessa Autorità.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e prevalentemente pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

Lo strumento urbanistico che regola il Comune di Vercelli PRGC approvato con G.R. n.18-2704 del 12.10.2011 integrato con Deliberazione della Giunta Comunale n.306 del 13.11.2012 individua l'area dello Strumento Urbanistico Esecutivo "S.U.E. Via Galimberti".

L'area urbanistica in cui ricade il terreno è destinata ad uso: residenziale, usi pubblici e/o di interesse pubblico, appartiene al luogo di progetto denominato "Intorno a Porta Torino" ed all'ambito normativo: le casse basse, i servizi pubblici e di uso pubblico; ai fini del vincolo della tutela idrogeologica, l'area risulta classificata in Classe II con pericolosità geomorfologica moderata: gli interventi avvengono con la predisposizione del S.U.E.

Il bene risulta inserito nelle aree soggette a tutela archeologica quale sito in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposta pertanto a "Controllo Archeologico". Ciò significa che in queste aree, gli interventi che prevedono opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte ed alla verifica in sito, durante i lavori di scavo della stessa Autorità.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e prevalentemente pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

Lo strumento urbanistico che regola il Comune di Vercelli PRGC approvato con G.R. n.18-2704 del 12.10.2011 integrato con Deliberazione della Giunta Comunale n.306 del 13.11.2012 individua l'area dello Strumento Urbanistico Esecutivo "S.U.E. Via Galimberti".

L'area urbanistica in cui ricade il terreno è destinata ad uso: residenziale, usi pubblici e/o di interesse pubblico, appartiene al luogo di progetto denominato "Intorno a Porta Torino" ed all'ambito normativo: le casse basse, i servizi pubblici e di uso pubblico; ai fini del vincolo della tutela idrogeologica, l'area risulta classificata in Classe II con pericolosità geomorfologica moderata: gli interventi avvengono con la predisposizione del S.U.E.

Il bene risulta inserito nelle aree soggette a tutela archeologica quale sito in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposta pertanto a "Controllo Archeologico". Ciò significa che in queste aree, gli interventi che prevedono opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte ed alla verifica in sito, durante i lavori di scavo della stessa Autorità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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

**** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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

**** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1980 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		segretario comunale	26/09/1980	1400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/11/1980	7156	5841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/10/1980	2639			
Dal 14/07/2011 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe TORELLI	14/07/2011	13029	5198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/07/2011	6752	4988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					
Dal 31/05/2016	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	31/05/2016	325	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/06/2016	4395	3435
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1980 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		segretario comunale	23/07/1980	1261	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	11/08/1980	5378	4376
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	04/08/1980	2150	
Dal 14/07/2011 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe TORELLI	14/07/2011	13029	5198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/07/2011	6752	4988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					
Dal 31/05/2016	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	31/05/2016	325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/06/2016	4395	3435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1981 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		segretario comunale	28/01/1981	1614	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/02/1981	929	777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	02/02/1981	296			
Dal 14/07/2011 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe TORELLI	14/07/2011	13029	5198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	29/07/2011	6752	4988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di					

		Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Dal 31/05/2016	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	31/05/2016	325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	09/06/2016	4395	3435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/12/2022

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/12/2022

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri

? Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq

? Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq

? H 8,60 m

? Rc 0,45 (45% sf)

? Np 2

? Ip 0,35 (35% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

Art. 6 Destinazioni d'uso

La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo -

terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche).

Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19:

Art. 6.1 Destinazione residenziale :

residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 7 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto.

Art. 7.2 Attuazione indiretta

Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo,

sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti;

Art. 40 Natura dei vincoli

Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato:

Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica

Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto

- i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità;

- i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte.

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio".

Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica

Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi:

- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;
- la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006;
- per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura.

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica:

? presenza di falda idrica interferente con la superficie;

? allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri;

? tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica;

? caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali.

I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente.

Prescrizioni normative:

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;
- realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi;

- rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione.

- nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi.

Art. 41 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi.

Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo.

Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio.

Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto:

- "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto:

- area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3;

- area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento.

All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri

? Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq

? Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq

? H 8,60 m

? Rc 0,45 (45% sf)

? Np 2

? Ip 0,35 (35% sf)

? Indice di densità arborea 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

Art. 6 Destinazioni d'uso

La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche).

Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19:

Art. 6.1 Destinazione residenziale :

residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 7 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto.

Art. 7.2 Attuazione indiretta

Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo,

sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti;

Art. 40 Natura dei vincoli

Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato:

Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica

Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto

- i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità;

- i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono

ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte.

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio".

Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica

Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi:

- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;

- la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006;

- per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura.

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica:

- ? presenza di falda idrica interferente con la superficie;

- ? allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri;

- ? tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica;

? caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali.

I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente.

Prescrizioni normative:

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;
- realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi;
- rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione.
- nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi.

Art. 41 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi.

Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo.

Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio.

Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto:

- "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto:

- area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3;

- area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento.

All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Art. 17 Le case basse

Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11.

Parametri

? Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq

? Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq

? H 8,60 m

? Rc 0,45 (45% sf)

? Np 2

? Ip 0,35 (35% sf)

? Indice di densità arboreo 5

? Indice di densità arbustivo 10

? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi

? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

Art. 6 Destinazioni d'uso

La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche).

Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19:

Art. 6.1 Destinazione residenziale :

residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi.

Art. 7 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto.

Art. 7.2 Attuazione indiretta

Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo,

sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti;

Art. 40 Natura dei vincoli

Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato:

Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica

Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto

- i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità;

- i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte.

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio".

Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica

Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi:

- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia;

- la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006;

- per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura.

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto

edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica:

? presenza di falda idrica interferente con la superficie;

? allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri;

? tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica;

? caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali.

I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente.

Prescrizioni normative:

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;
- realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi;

- rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione.

- nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi.

Art. 41 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi.

Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo.

Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio.

Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto:

- "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto:

- area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3;

- area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento.

All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su Via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante.

Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con accesso da Via Sant'Evasio in zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante.

Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, si accede da Via Sant'Evasio zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante già asfaltato e da considerarsi pertinenza esclusiva della particella 2502.

Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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)

**** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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)

**** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	367,00 mq	367,00 mq	1	367,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				367,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				367,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	322,00 mq	322,00 mq	1	322,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				322,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				322,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno edificabile	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 27/12/2005 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 14/02/2008 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.67 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,71

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 27/12/2005 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 14/02/2008 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 2502 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.22 Reddito dominicale € 2,08 Reddito agrario € 1,50

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 27/12/2005 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49

Dal 14/02/2008 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 2503 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,09
------------------------------	-------------------	--

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1431				Seminativo	1	00.03.67 mq	2,37 €	1,71 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	2502				Seminativo	1	00.03.22 mq	2,08 €	1,5 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	2503				Seminativo	1	00.00.20 mq	0,13 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI**BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

PATTI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno in oggetto è situato in area semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

L'area urbanistica in cui ricade il terreno ha destinazione del suolo: Ambiti Residenziali - Ambiti Consolidati - Le aree edificabili di completamento - Art.24;

Strumento urbanistico esecutivo: Modalità di attuazione - Aree soggette a S.U.E. - S.U.E. vigenti - Art.16-17-18-21-22;

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: Le tutele - Tutela idrogeologica e ambientale - Classe II - Art.49.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, ha accesso da via Sant'Evasio zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

L'area urbanistica in cui ricade il terreno ha destinazione del suolo: Ambiti Residenziali - Ambiti Consolidati - Le aree edificabili di completamento - Art.24;

Strumento urbanistico esecutivo: Modalità di attuazione - Aree soggette a S.U.E. - S.U.E. vigenti - Art.16-17-18-21-22;

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: Le tutele - Tutela idrogeologica e ambientale - Classe II - Art.49.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, ha accesso da via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e pianeggiante risulta asfaltato e il CTU ritiene corretto legarlo come pertinenza esclusiva della particella censita al n.2502.

L'area urbanistica in cui ricade il terreno ha destinazione del suolo: Ambiti Residenziali - Ambiti Consolidati - Le aree edificabili di completamento - Art.24;

Strumento urbanistico esecutivo: Modalità di attuazione - Aree soggette a S.U.E. - S.U.E. vigenti - Art.16-17-18-21-22;

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: Le tutele - Tutela idrogeologica e ambientale - Classe II - Art.49.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

**** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

**** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai soci per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo BONOMO	06/03/1998	21064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/03/1998	3925	3062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	15/05/2003	99458	11803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/06/2003	11961	8111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	27/12/2005	108178	13239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	31/12/2005	27652	14944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGHO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai soci per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo BONOMO	06/03/1998	21064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/03/1998	3925	3062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	15/05/2003	99458	11803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/06/2003	11961	8111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di					

		Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	27/12/2005	108178	13239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	31/12/2005	27652	14944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai soci per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo BONOMO	06/03/1998	21064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di	26/03/1998	3925	3062

		Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	15/05/2003	99458	11803
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/06/2003	11961	8111
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	27/12/2005	108178	13239
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	31/12/2005	27652	14944
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità			

		Immobiliare di Vercelli			
--	--	----------------------------	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/02/2023
Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici U_f e R_c).

C. Parametri

? U_f (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della S_{ul} di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? R_c (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per N_p pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto;

? Distanze: vedere art. 7;

? I_p (rapporto di permeabilità): minimo 25% S_f ;

? I_a (indice di densità arborea): 1

D. Disposizioni particolari

Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso.

Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per U_f che si intende come U_t riferito alla superficie territoriale.

Art. 16 – Attuazione indiretta

L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo.

Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso:

- Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione;
- programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.;
- intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle:

? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996)

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che:

- ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire

occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;

c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti.

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo

sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrato.

Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G.

A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata.

I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensioni delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità.

Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;

b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione);

c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti

oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22;

e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni;

f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza;

Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare:

? vincoli di natura idrogeologica

? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali

? fasce e zone di rispetto

? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela

ambientale

? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare:

? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;

? la fattibilità geologica;

? la compatibilità acustica.

? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante:

"Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R

Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato

in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde

mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.

2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici

Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.

3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.

4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.

5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).

6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici

Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.

7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica

Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo

8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.

9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.

10. Mantenimento della permeabilità dei suoli

Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.

11. Aree produttive ecologicamente attrezzate

Insediamiento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.).

Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II

Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009.

Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003)

Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali:

A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard)

Per tale aspetto interessa distinguere:

A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito;

A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di

maggior carico urbanistico.

B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere:

B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto;

B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici;
B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto;
B4 – attività di espansione del tessuto edilizio.

A1 A2

B1 MO; MS; RC; MD-a

B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b

B3 RU RU; NC; MD-b

B4 NI

Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici;

Le sigle rappresentano i tipi di intervento:

? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a)

? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b)

? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c)

? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d)

? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999)

? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003)

? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1)

? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto

? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f)

? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g)

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab.

Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata".

La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione.

Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni.

I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia – urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi delle

monetizzazione

Art. 22 – Perequazione

Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione.

In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicitata dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà.

Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG

01 relazione geologico – tecnica.

A. Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla

quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici Uf e Rc).

C. Parametri

? Uf (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della Sul di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? Rc (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per Np pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto;

? Distanze: vedere art. 7;

? Ip (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf;

? Ia (indice di densità arborea): 1

D. Disposizioni particolari

Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso.

Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per Uf che si intende come Ut riferito alla superficie territoriale.

Art. 16 – Attuazione indiretta

L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo.

Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso:

- a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione;
- b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.;
- c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle:

? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996)

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti.

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo

sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate.

Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G.

A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata.

I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensioni delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità.

Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;

b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione);

c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti

oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22;

e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni;

f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza;

Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare:

? vincoli di natura idrogeologica

? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali

? fasce e zone di rispetto

? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela

ambientale

? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare:

? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;

? la fattibilità geologica;

? la compatibilità acustica.

? l'accessibilità veicolare e ciclopeditone e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica

preliminare del sito.

In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante:

"Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R

Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato

in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde

mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.

2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici

Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.

3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.

4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.

5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).

6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici

Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.

7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica

Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo

8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.

9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.

10. Mantenimento della permeabilità dei suoli

Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.

11. Aree produttive ecologicamente attrezzate

Insediamiento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la

realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.).

Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II

Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009.

Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003)

Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali:

A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard)

Per tale aspetto interessa distinguere:

A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito;

A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico.

B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere:

B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto;

B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici;

B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto;

B4 – attività di espansione del tessuto edilizio.

A1 A2

B1 MO; MS; RC; MD-a

B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b

B3 RU RU; NC; MD-b

B4 NI

Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici;

Le sigle rappresentano i tipi di intervento:

? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a)

- ? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b)
- ? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c)
- ? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d)
- ? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999)
- ? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003)
- ? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1)
- ? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto
- ? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f)
- ? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)
- ? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)
- ? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g)

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 21 - Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab.

Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata".

La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione.

Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni.

I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia - urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione

Art. 22 - Perequazione

Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione.

In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicitata dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla

quantità
di suolo di proprietà.

Art. 49 – Zone con diverso grado d' idoneità all' utilizzazione urbanistica

Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all' intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d' idoneità all' utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d' idoneità all' utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell' elaborato ATG

01 relazione geologico – tecnica.

A. Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l' adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell' ambito del singolo lotto edificatorio o dell' intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all' edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell' indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla

quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l' insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

Art. 50 – Corsi d' acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l' ambito di tutela minimo concide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro – geomorfologiche del corso d' acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi e previo specifico studio sull' eco-sistema fluviale; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all' art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi:

- a. nuova edificazione anche puntuale;
- b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
- d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento

ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici Uf e Rc).

C. Parametri

? Uf (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della Sul di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? Rc (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per Np pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto;

? Distanze: vedere art. 7;

? Ip (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf;

? Ia (indice di densità arborea): 1

D. Disposizioni particolari

Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso.

Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per Uf che si intende come Ut riferito alla superficie territoriale.

Art. 16 – Attuazione indiretta

L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo.

Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso:

- Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione;
- programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.;
- intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle:

? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996)

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che:

- ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a

tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti.

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo

sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate.

Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G.

A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata.

I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensioni delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità.

Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;

b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione);

c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti

oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22;

e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni;

f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza;

Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare:

? vincoli di natura idrogeologica

? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali

? fasce e zone di rispetto

? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela

ambientale

? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere

architettoniche.

Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare:

? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;

? la fattibilità geologica;

? la compatibilità acustica.

? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante:

“Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)” approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R

Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato

in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde

mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.

2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici

Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.

3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.

4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.

5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).

6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici

Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. connessi e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.

7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica

Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo

8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.

9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.

10. Mantenimento della permeabilità dei suoli

Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano

per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.

11. Aree produttive ecologicamente attrezzate

Insediamiento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.).

Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II

Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009.

Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003)

Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali:

A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard)

Per tale aspetto interessa distinguere:

A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito;

A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di

maggiore carico urbanistico.

B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere:

B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto;

B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici;

B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto;

B4 – attività di espansione del tessuto edilizio.

A1 A2

B1 MO; MS; RC; MD-a

B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b

B3 RU RU; NC; MD-b

B4 NI

Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici;

Le sigle rappresentano i tipi di intervento:

? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a)

? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b)

? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c)

? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d)

? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999)

? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003)

? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1)

? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto

? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f)

? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g)

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 21 - Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab.

Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata".

La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione.

Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni.

I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia - urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione

Art. 22 - Perequazione

Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione.

In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicita dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà.

Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG

01 relazione geologico – tecnica.

A. Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla

quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
- **Bene N° 17** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

DESCRIZIONE

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

**** Omissis ****

Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

**** Omissis ****

Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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)

**** Omissis ****

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:

**** Omissis ****

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

I confini dell'area **** Omissis **** oggetto della presente perizia sono:
**** Omissis ****

CONSISTENZA**BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	41,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	42,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale dell'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 27/12/2005 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 14/02/2008 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 2504 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.41 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,19

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84 Reddito agrario € 3,49
Dal 27/12/2005 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1431 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 4,84

		Reddito agrario € 3,49
Dal 14/02/2008 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 2507 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.42 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,20

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	2504				Seminativo	1	00.00.41 mq	0,26 €	0,19 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	2507				Seminativo	1	00.00.42 mq	0,27 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non risultano discordanze con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, visto il certificato notarile redatto dal Notaio Francesco PRESBITERO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche.

PATTI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 16279/2023 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale è di proprietà e di utilizzo esclusivo della ditta attualmente intestataria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Da ricerche eseguite il terreno non risulta gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno in oggetto è situato in area semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

L'area urbanistica in cui ricade il terreno ha destinazione del suolo: Ambiti Residenziali - Ambiti Consolidati -

Le aree edificabili di completamento - Art.24;

Strumento urbanistico esecutivo: Modalità di attuazione - Aree soggette a S.U.E. - S.U.E. vigenti - Art.16-17-18-21-22;

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: Le tutele - Tutela idrogeologica e ambientale - Classe II - Art.49.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Il terreno in oggetto è situato in area semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale, ha forma regolare e pianeggiante non utilizzato alla coltivazione ed in stato di abbandono da tempo.

L'area urbanistica in cui ricade il terreno ha destinazione del suolo: Ambiti Residenziali - Ambiti Consolidati - Le aree edificabili di completamento - Art.24;

Strumento urbanistico esecutivo: Modalità di attuazione - Aree soggette a S.U.E. - S.U.E. vigenti - Art.16-17-18-21-22;

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: Le tutele - Tutela idrogeologica e ambientale - Classe II - Art.49.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

**** Omissis ****

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai soci per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo BONOMO	06/03/1998	21064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/03/1998	3925	3062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					
Dal 15/05/2003 al 31/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	15/05/2003	99458	11803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/06/2003	11961	8111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					
Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	27/12/2005	108178	13239
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	31/12/2005	27652	14944
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1998 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Atto di assegnazione ai soci per scioglimento di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo BONOMO	06/03/1998	21064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/03/1998	3925	3062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di			

		Vercelli			
Dal 15/05/2003 al 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco BOGGIA	15/05/2003	99458	11803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	07/06/2003	11961	8111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli			
		Dal 27/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Francesco BOGGIA	27/12/2005			108178	13239
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	31/12/2005			27652	14944
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/02/2023
Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/02/2023
Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici U_f e R_c).

C. Parametri

? U_f (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della S_{ul} di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? R_c (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per N_p pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto;

? Distanze: vedere art. 7;

? I_p (rapporto di permeabilità): minimo 25% S_f ;

? I_a (indice di densità arborea): 1

D. Disposizioni particolari

Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso.

Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per U_f che si intende come U_t riferito alla superficie territoriale.

Art. 16 – Attuazione indiretta

L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo.

Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso:

a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione;

b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.;

c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle:

? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996)

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti.

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo

sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate.

Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G.

A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata.

I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensioni delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità.

Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;

b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione);

c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti

oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta

delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22;

e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni;

f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza;

Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare:

? vincoli di natura idrogeologica

? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali

? fasce e zone di rispetto

? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela

ambientale

? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare:

? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;

? la fattibilità geologica;

? la compatibilità acustica.

? l'accessibilità veicolare e ciclopeditone e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante:

"Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R

Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato

in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde

mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.

2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici

Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.

3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.

4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di

competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.

5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).

6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici

Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.

7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica

Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo

8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.

9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.

10. Mantenimento della permeabilità dei suoli

Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.

11. Aree produttive ecologicamente attrezzate

Insediamiento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.).

Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II

Supplemento al numero 31 - 6 agosto 2009.

Art. 19 - Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. - piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n.

21/1988 e Legge regionale 9/ 2003)

Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali:

A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard)

Per tale aspetto interessa distinguere:

A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito;

A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico.

B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere:

B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto;

B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici;

B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto;

B4 – attività di espansione del tessuto edilizio.

A1 A2

B1 MO; MS; RC; MD-a

B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b

B3 RU RU; NC; MD-b

B4 NI

Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici;

Le sigle rappresentano i tipi di intervento:

? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a)

? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b)

? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c)

? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d)

? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999)

? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003)

? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1)

? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto

? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f)

? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g)

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab.

Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata".

La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione.

Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni.

I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia - urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi delle monetizzazione

Art. 22 - Perequazione

Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione.

In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicitata dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà.

Art. 49 - Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG

01 relazione geologico - tecnica.

A. Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla

quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza

della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

Art. 50 – Corsi d'acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l'ambito di tutela minimo concide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro – geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi e previo specifico studio sull'eco-sistema fluviale; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi:

- a. nuova edificazione anche puntuale;
- b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
- d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento

Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano.

A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

B. Tipi di intervento

NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici U_f e R_c).

C. Parametri

? U_f (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della S_{ul} di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? R_c (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti;

? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per N_p pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto;

? Distanze: vedere art. 7;

? I_p (rapporto di permeabilità): minimo 25% S_f ;

? I_a (indice di densità arborea): 1

D. Disposizioni particolari

Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso.

Sono inoltre comprese alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per U_f che si intende come U_t riferito alla superficie territoriale.

Art. 16 – Attuazione indiretta

L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo.

Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso:

- a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione;
- b. programmi integrati di intervento ai sensi della Legge 179/1992 e ss.mm.ii.;
- c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle:

? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.);

? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996)

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti.

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo

sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrato.

Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G.

A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata.

I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensioni delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità.

Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal

piano dei servizi;

b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione);

c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti

oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22;

e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni;

f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza;

Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare:

? vincoli di natura idrogeologica

? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali

? fasce e zone di rispetto

? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela

ambientale

? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare:

? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;

? la fattibilità geologica;

? la compatibilità acustica.

? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti.

Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante:

"Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R

Art. 18 – Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato

in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde

mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.

2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici

Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.

3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.

4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.

5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).

6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici

Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.

7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica

Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo

8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.

9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.

10. Mantenimento della permeabilità dei suoli

Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.

11. Aree produttive ecologicamente attrezzate

Insediamiento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.).

Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II

Supplemento al numero 31 - 6 agosto 2009.

Art. 19 - Interventi delle pubbliche amministrazioni

Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica

Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/2003)

Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali:

A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard)

Per tale aspetto interessa distinguere:

A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito;

A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di

maggiore carico urbanistico.

B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere:

B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto;

B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici;

B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto;

B4 – attività di espansione del tessuto edilizio.

A1 A2

B1 MO; MS; RC; MD-a

B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b

B3 RU RU; NC; MD-b

B4 NI

Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici;

Le sigle rappresentano i tipi di intervento:

? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a)

? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b)

? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c)

? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d)

? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999)

? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003)

? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1)

? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto

? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f)

? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999)

? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r.

19/1999)

? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g)

Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab.

Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata".

La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione.

Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni.

I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia – urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione

Art. 22 – Perequazione

Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione.

In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicita dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione.

L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità

di suolo di proprietà.

Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG

01 relazione geologico – tecnica.

A. Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di

progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interraste negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla

quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento.

In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

Art. 50 - Corsi d'acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l'ambito di tutela minimo concide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro - geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi e previo specifico studio sull'eco-sistema fluviale; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.

In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi:

- a. nuova edificazione anche puntuale;
- b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
- d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto.

Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

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

Nulla da evidenziare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sedime non è in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2022 e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
**** Omissis **** Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 249, Sub. 2, Zc. U, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.200,00
La valutazione tiene conto che l'attuale area urbana è l'unico accesso ai fabbricati di recente costruzione ed al terreno agricolo.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
**** Omissis **** Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 240, Qualità Risaia stabile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.634,00
La valutazione di cui sopra comprende anche la strada asfaltata realizzata di circa mq.315 valutata in € 4.700,00 che a parere del CTU dovrà essere frazionata e assegnata alle proprietà che la utilizzano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	480,00 mq	15,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Bene N° 2 - Terreno Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4	11100,00 mq	2,94 €/mq	€ 32.634,00	100,00%	€ 32.634,00
				Valore di stima:	€ 39.834,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
 La valutazione tiene conto anche del sedime non occupato dai fabbricati e precisamente del passaggio comune coperto e dall'area di manovra, il tutto per una superficie di circa mq.100.
- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
 La valutazione tiene conto anche del sedime non occupato dai fabbricati e precisamente del passaggio comune coperto e dall'area di manovra, il tutto per una superficie di circa mq.100.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 7, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
 La valutazione tiene conto anche del sedime non occupato dai fabbricati e precisamente del passaggio comune coperto e dall'area di manovra, il tutto per una superficie di circa mq.100.
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 8, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
 La valutazione tiene conto anche del sedime non occupato dai fabbricati e precisamente del passaggio comune coperto e dall'area di manovra, il tutto per una superficie di circa mq.100.
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 9, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
 La valutazione tiene conto anche del sedime non occupato dai fabbricati e precisamente del passaggio comune coperto e dall'area di manovra, il tutto per una superficie di circa mq.100.

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino e l'area pertinenziale utilizzata come area manovra e passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 200, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.125,00
 La valutazione tiene conto anche del sedime non occupato dai fabbricati e precisamente del passaggio comune coperto e dall'area di manovra, il tutto per una superficie di circa mq.87.
- Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio
 ##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Corso Randaccio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma regolare e pianeggiante, posto fra due corpi di fabbrica, su lato strada, di 5 e 2 piani fuori terra e fabbricati ad uso accessorio nelle restanti porzioni, in mediocre stato di conservazione. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 160, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 42.000,00
 La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.12 del 23.02.2023 "determinazione del valore commerciale delle aree fabbricabili anno 2023 (residenziali e produttive)".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	12,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 4 - Magazzino Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	12,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 5 - Magazzino Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	12,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 6 - Magazzino Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	12,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 7 - Magazzino Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	12,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 8 - Magazzino Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32	66,00 mq	125,00 €/mq	€ 8.125,00	100,00%	€ 8.125,00

Bene N° 9 - Terreno edificabile Vercelli (VC) - Corso Randaccio	600,00 mq	70,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 57.625,00

LOTTO 3

- Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 581, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.600,00
La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.12 del 23.02.2023 "determinazione del valore commerciale delle aree fabbricabili anno 2023 (residenziali e produttive)".
- Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 817, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.250,00
La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.12 del 23.02.2023 "determinazione del valore commerciale delle aree fabbricabili anno 2023 (residenziali e produttive)".
- Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 818, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.100,00
La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.12 del 23.02.2023 "determinazione del valore commerciale delle aree fabbricabili anno 2023 (residenziali e produttive)".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno edificabile Vercelli (VC) - Via Galimberti	480,00 mq	70,00 €/mq	€ 33.600,00	100,00%	€ 33.600,00
Bene N° 11 - Terreno edificabile Vercelli (VC) - Via Galimberti	575,00 mq	70,00 €/mq	€ 40.250,00	100,00%	€ 40.250,00
Bene N° 12 - Terreno edificabile Vercelli (VC) - Via Galimberti	330,00 mq	70,00 €/mq	€ 23.100,00	100,00%	€ 23.100,00
				Valore di stima:	€ 96.950,00

LOTTO 4

- Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su Via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1431, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.515,00
La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.40 del 20.12.2022 che indica i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
- Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con accesso da Via Sant'Evasio in zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2502, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.490,00
La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.40 del 20.12.2022 che indica i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

- Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
 ##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, si accede da Via Sant'Evasio zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante già asfaltato e da considerarsi pertinenza esclusiva della particella 2502. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2503, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 900,00
 La valutazione tiene conto della delibera del consiglio comunale n.40 del 20.12.2022 che indica i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno edificabile Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio	367,00 mq	45,00 €/mq	€ 16.515,00	100,00%	€ 16.515,00
Bene N° 14 - Terreno edificabile Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio	322,00 mq	45,00 €/mq	€ 14.490,00	100,00%	€ 14.490,00
Bene N° 15 - Terreno edificabile Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio	20,00 mq	45,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
				Valore di stima:	€ 31.905,00

LOTTO 5

- Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
 **** Omissis **** Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2504, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 615,00
 La valutazione tiene conto che l'attuale destinazione d'uso è strada al servizio dei fabbricati e particelle a cui serve.

- **Bene N° 17** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
 **** Omissis **** Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2507, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 630,00
 La valutazione tiene conto che l'attuale destinazione d'uso è strada al servizio dei fabbricati e particelle a cui serve.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno edificabile Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio	41,00 mq	15,00 €/mq	€ 615,00	100,00%	€ 615,00
Bene N° 17 - Terreno edificabile Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio	42,00 mq	15,00 €/mq	€ 630,00	100,00%	€ 630,00
				Valore di stima:	€ 1.245,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Provenienze
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto - Documentazioni fotografiche

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti
- ✓ N° 2 Altri allegati - Delibere comunali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione integrale (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ Altri allegati - Invio perizia alle parti (Aggiornamento al 04/07/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
**** Omissis **** Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 249, Sub. 2, Zc. U, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art.3.7.6 Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)
Definizione: 1. Con "Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)" si intendono le aree omogenee in cui permangono attività agricole, localizzate all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Asigliano e puntualmente individuate dal PRGI . Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: 2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, compatibili in ambito urbano, con le specificazioni di cui al successivo comma 8, e le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività. . 3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono la residenza rurale, la residenza civile, le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, nella misura consentita per il contesto urbano circostante. 4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono le attività zootecniche, le attività agricole nocive e rumorose e tutte le attività non citate ai punti precedenti, non compatibili con il contesto urbano circostante. Modalità di Intervento: 5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA. Tipi di Intervento: 6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di: Manutenzione Ordinaria (MO) Manutenzione Straordinaria (MS) Restauro (R) Risanamento Conservativo (RC) Ristrutturazione Edilizia tipo A e B Demolizione senza Ricostruzione Demolizione con Ricostruzione Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 7) Nuova Costruzione (esclusivamente negli ambiti Er 3, Er 5 e Er 22) Parametri: 7. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri: - Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00 - De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) = ml 10 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 7,50; silos e attrezzature speciali ml 12,50 8. Per attività agricole compatibili in ambito urbano si intendono tutte le attività che non comportino lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti inquinanti e pericolosi per la salute pubblica, il ricovero e l'allevamento animale a carattere industriale, di cui al precedente art. 3.7.5 NTA, e a carattere domestico se in diretta relazione con ambiti residenziali, le lavorazioni nocive e rumorose, come l'essiccazione di cereali e semi, se non provviste di adeguati dispositivi di contenimento delle polveri e del rumore, nel limite massimo di 80 db, con riferimento alla legislazione vigente e, in particolare, alla Determinazione della Regione Piemonte n. 18 del 20.01.2001. 9. Negli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, ove consentiti, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane. 10. Tutti gli interventi ammessi nell'area omogenea Er 10 collocata nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Asigliano (rif. art.3.3.2 NTA), sono puntualmente indicati nella Tavola D di PRGC 11. In caso di cessazione dell'attività produttiva agricola è consentito il riuso a fini residenziali degli edifici esistenti, previa predisposizione di specifico strumento urbanistico esecutivo (SUE) e con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi relativi agli ambiti in cui l'area è compresa.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4
 **** Omissis **** Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 240, Qualità Risaia stabile
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Art.3.7.6 Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)

Definizione: 1. Con "Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano (Er)" si intendono le aree omogenee in cui permangono attività agricole, localizzate all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Asigliano e puntualmente individuate dal PRGI . Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: 2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività agricole, compatibili in ambito urbano, con le specificazioni di cui al successivo comma 8, e le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività. . 3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono la residenza rurale, la residenza civile, le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli, le attività agroturistiche, di cui alla LR 38/95, le piccole attività commerciali e artigianali di servizio, nella misura consentita per il contesto urbano circostante. 4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono le attività zootecniche, le attività agricole nocive e rumorose e tutte le attività non citate ai punti precedenti, non compatibili con il contesto urbano circostante. Modalità di Intervento: 5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA. Tipi di Intervento: 6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di: Manutenzione Ordinaria (MO) Manutenzione Straordinaria (MS) Restauro (R) Risanamento Conservativo (RC) Ristrutturazione Edilizia tipo A e B Demolizione senza Ricostruzione Demolizione con Ricostruzione Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 7) Nuova Costruzione (esclusivamente negli ambiti Er 3, Er 5 e Er 22) Parametri: 7. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri: - Rc (Rapporto di copertura) = 30 % della superficie di pertinenza aziendale - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00 - De (distanza minima tra edifici di pertinenza aziendale) = ml 10 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 7,50; silos e attrezzature speciali ml 12,50 8. Per attività agricole compatibili in ambito urbano si intendono tutte le attività che non comportino lo stoccaggio e la lavorazione di prodotti inquinanti e pericolosi per la salute pubblica, il ricovero e l'allevamento animale a carattere industriale, di cui al precedente art. 3.7.5 NTA, e a carattere domestico se in diretta relazione con ambiti residenziali, le lavorazioni nocive e rumorose, come l'essiccazione di cereali e semi, se non provviste di adeguati dispositivi di contenimento delle polveri e del rumore, nel limite massimo di 80 db, con riferimento alla legislazione vigente e, in particolare, alla Determinazione della Regione Piemonte n. 18 del 20.01.2001. 9. Negli interventi di Ampliamento e Sopraelevazione, ove consentiti, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane. 10. Tutti gli interventi ammessi nell'area omogenea Er 10 collocata nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Asigliano (rif. art.3.3.2 NTA), sono puntualmente indicati nella Tavola D di PRGC 11. In caso di cessazione dell'attività produttiva agricola è consentito il riuso a fini residenziali degli edifici esistenti, previa predisposizione di specifico strumento urbanistico esecutivo (SUE) e con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi relativi agli ambiti in cui l'area è compresa.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
 ##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può

avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri ? Uf 1 mq/mq ? H 17,60 m ? Rc 0,50 (50% sf) ? Np 5 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri ? Uf 1 mq/mq ? H 17,60 m ? Rc 0,50 (50% sf) ? Np 5 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri ? Uf 1 mq/mq ? H 17,60 m ? Rc 0,50 (50% sf) ? Np 5 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri ? Uf 1 mq/mq ? H 17,60 m ? Rc 0,50 (50% sf) ? Np 5 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32

##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonchè di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri ? Uf 1 mq/mq ? H 17,60 m ? Rc 0,50 (50% sf) ? Np 5 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari

per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32
##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino e l'area pertinenziale utilizzata come area manovra e passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 200, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 18 Le case su strada e le palazzine Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Parametri ? Uf 1 mq/mq ? H 17,60 m ? Rc 0,50 (50% sf) ? Np 5 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Corso Randaccio
##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Corso Randaccio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma regolare e pianeggiante, posto fra due corpi di fabbrica, su lato strada, di 5 e 2 piani fuori terra e fabbricati ad uso accessorio nelle restanti porzioni, in mediocre stato si conservazione. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 160, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 16 Le case del tessuto edilizio minore Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano. Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio (tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive) e dei parametri di seguito specificati: Parametri ? Uf Lungo il fiume Sesia 0,5 mq/mq ? Uf altri luoghi di progetto 0,7 mq/mq ? H 11,60 m ? Rc 0,55 (55 % sf) ? Np 3 ? Ip 0,3 (30% sf) ? Indice di densità arboreo 4 ? Indice di densità arbustivo 8 ? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000. Art. 6 Destinazioni d'uso La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti

normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche). Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19: Art. 6.1 Destinazione residenziale : residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 7 Modalità di attuazione L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto. Art. 7.1 Attuazione diretta Essa avviene secondo quanto disposto dal "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n. 380 e s.m.i, dal Regolamento Edilizio Comunale nonché attraverso l'applicazione delle prescrizioni contenute negli ambiti normativi di seguito elencati e descritti ai successivi articoli. Art. 40 Natura dei vincoli Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato: Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto - i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità; - i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte. In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio". Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico. Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi: - i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia; - la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4

febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006; - per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura. CLASSE IIIB1 In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. In genere valgono le prescrizioni normative per la classe II e quanto espressamente specificato nelle seguenti partizioni: - Sottoclasse IIIB1.z: aree potenzialmente soggette alla dinamica del Fiume Sesia esternamente all'argine nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. Aree nelle quali sono genericamente consentiti nuovi interventi edilizi; sono sempre esclusi i locali interrati. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo. Il primo orizzontamento calpestabile dovrà essere ubicato ad una quota di 0,80 m. superiore alla media delle quote del lotto edificatorio. Art. 41 Fasce di rispetto Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi. Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo. Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio. Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto: - "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto: - area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3; - area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento. All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

LOTTO 3

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali

primarie e secondarie.##
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 581, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 17 Le case basse Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11. Parametri ? Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq ? Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq ? H 8,60 m ? Rc 0,45 (45% sf) ? Np 2 ? Ip 0,35 (35% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000 Art. 6 Destinazioni d'uso La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche). Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19: Art. 6.1 Destinazione residenziale : residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 7 Modalità di attuazione L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto. Art. 7.2 Attuazione indiretta Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo, sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti;. Art. 40 Natura dei vincoli Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato: Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto - i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità; - i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte. In caso di

ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio". Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico. Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi: - i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia; - la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006; - per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura. CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica: ? presenza di falda idrica interferente con la superficie; ? allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri; ? tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica; ? caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali. I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente. Prescrizioni normative: - corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente; - realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi; - rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione. - nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C. n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani

interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi. Art. 41 Fasce di rispetto Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi. Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo. Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio. Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto: - "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto: - area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3; - area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento. All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

- Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti
 ##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 817, Qualità Orto irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Art. 17 Le case basse Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11. Parametri ? Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq ? Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq ? H 8,60 m ? Rc 0,45 (45% sf) ? Np 2 ? Ip 0,35 (35% sf) ? Indice di densità arboreo 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000 Art. 6 Destinazioni d'uso La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo

le attrezzature tecnologiche). Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19: Art. 6.1 Destinazione residenziale : residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 7 Modalità di attuazione L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto. Art. 7.2 Attuazione indiretta Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo, sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti; Art. 40 Natura dei vincoli Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato: Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto - i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità; - i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte. In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio". Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico. Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi: - i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia; - la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006; - per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o

della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura. CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica: ? presenza di falda idrica interferente con la superficie; ? allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri; ? tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica; ? caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali. I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente. Prescrizioni normative: - corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente; - realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi; - rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione. - nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi. Art. 41 Fasce di rispetto Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi. Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo. Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio. Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto: - "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto: - area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3; - area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. 11.05.2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento. All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti

dalle “Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale” pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Vercelli (VC) - Via Galimberti

##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 818, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Art. 17 Le case basse Le case basse individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolati su lotto, a schiera o in linea, con un numero massimo di due piani fuori terra. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11* e all'Art. 11. Parametri ? Uf Lungo il fiume Sesia 0,35 mq/mq ? Uf altri luoghi di progetto 0,5 mq/mq ? H 8,60 m ? Rc 0,45 (45% sf) ? Np 2 ? Ip 0,35 (35% sf) ? Indice di densità arborea 5 ? Indice di densità arbustivo 10 ? D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi ? Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000 Art. 6 Destinazioni d'uso La disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, determinata dal piano per ogni parte del territorio comunale, si struttura sulla base della zonizzazione architettonica dei luoghi e sottopone la compatibilità delle destinazioni d'uso ai caratteri architettonici espressi attraverso gli ambiti normativi. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (ambiti normativi le case), o a carattere produttivo - terziario - logistico (ambiti normativi i luoghi del lavoro), o ancora a carattere agricolo (ambiti normativi i luoghi dell'agricoltura), restituiscono la morfologia del paesaggio urbano o agrario normati. Le caratteristiche edilizie descritte attraverso la morfologia determinano l'uso dell'immobile, condizionando, in congruenza con i tipi di intervento ammessi sull'immobile medesimo, anche gli usi compatibili. Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi degli art. 21 e 22 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. (ambito normativo i servizi) e le attrezzature di interesse generale (ambito normativo le attrezzature tecnologiche). Le specifiche di seguito riportate per ogni categoria d'uso sono utili ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19: Art. 6.1 Destinazione residenziale : residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo, case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa, convitti, collegi, conventi. Art. 7 Modalità di attuazione L'attuazione degli interventi sul territorio avviene da parte di privati e di pubbliche amministrazioni. Le modalità di attuazione sono di tipo diretto o indiretto. Art. 7.2 Attuazione indiretta Per le porzioni di territorio dove l'attuazione è indiretta il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico di dettaglio. Valgono i parametri e le prescrizioni definite dagli ambiti normativi di riferimento. L'attuazione avviene attraverso: a) strumenti urbanistici esecutivi - S.U.E. - di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. - riportati sulle tavole di inquadramento normativo, sia quali strumenti già in attuazione sia quali strumenti in previsione; b) programmi integrati complessi ai sensi delle Legge m. 179/1992 e s.m.i.; c) intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti;. Art. 40 Natura dei vincoli Il piano individua le aree e/o gli edifici da sottoporre a tutela in ragione del loro carattere storico, ambientale, paesistico. Le aree e/o gli edifici sono a tale scopo soggette a specifici vincoli, che hanno natura storico-artistica, paesistica, ambientale, come meglio di seguito riportato: Art. 40.3 Aree soggette a tutela archeologica Il piano individua, alla Tav. 2 - Tavola della tutela dei beni storici, monumentali, archeologici e della tutela ambientale, le aree di emergenza archeologica come segnalate dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Piemonte. La tavola evidenzia: tutela del territorio, vincoli e fasce di rispetto - i siti in cui il rischio archeologico è rilevante, sottoposti pertanto a Controllo archeologico. In queste aree, gli interventi che prevedano opere di scavo sono soggetti a parere preventivo della Soprintendenza ai beni archeologici

del Piemonte e alla verifica in sito, durante i lavori di scavo, della stessa Autorità; - i siti con accertate evidenze archeologiche, sottoposti a Vincolo archeologico di tutela. Su tali aree sono ammesse solo le trasformazioni necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici, effettuati dagli Enti o dagli Istituti scientifici autorizzati. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse le trasformazioni edilizie, sempre che non soggette a vincolo conservativo, ed è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni non soggette a vincolo conservativo, purché tali trasformazioni o demolizioni non prevedano alcun tipo di scavo. Gli interventi su tali porzioni del territorio sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici del Piemonte. In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento, ai sensi del D.Lgs n. 42/04 "Codice dei Beni ambientali e del Paesaggio". Art. 40.4 Aree soggette a tutela idrogeologica Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico. Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica e sulla base della suddivisione degli elementi di rischio individuati e perimetrati nella "Carta geomorfologica e dei dissesti", il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geologica - meglio definite negli elaborati relativi alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica - con le seguenti, relative, prescrizioni: di cui a carattere generale, valide per tutte le Classi e Sottoclassi: - i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione ai segmenti minori del reticolo, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia; - la realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D.Lgs. n. 152/2006; - per quanto concerne la distanza minima dei fabbricati dalle sponde dei corsi d'acqua, vige una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale (art. 96 R.D. 523/1904). La norma potrà non essere applicata nei riguardi dei segmenti minori del reticolo, di natura esclusivamente artificiale (adacquatori e scaricatori in ambito locale) di cui venga documentata la funzione di esclusivo asservimento all'agricoltura. CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica: ? presenza di falda idrica interferente con la superficie; ? allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri; ? tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica; ? caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali. I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente. Prescrizioni normative: - corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente; - realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima

escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi; - rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione. - nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi. Art. 41 Fasce di rispetto Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono esclusi tutti gli altri interventi. Quanto sopra è valido in assenza di regole specifiche dettagliate nel relativo paragrafo. Art. 41.11 Fasce di rispetto rischio industriale Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire uno sviluppo ambientale e territoriale compatibile nel tempo sia delle attività produttive che del territorio. Intorno alle aree insalubri di cui all'art. 42 deve essere prevista una fascia di rispetto: - "area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Intorno agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui agli articoli 23 e 42 devono essere previste due fasce di rispetto: - area di esclusione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. Le aree di esclusione per le aziende RIR esistenti alla data di adozione del presente Piano di cui all'art. 23 sono riportate nelle Tavole della serie 3; - area di osservazione" così come definita nelle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010. All'interno dell'area di esclusione possono essere previste e attuate destinazioni d'uso compatibili secondo i disposti del d.m. ll.pp. 9/05/2001 e comunque non appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato allo stesso decreto ministeriale salvo puntuali valutazioni di carattere tecnico ambientale derivanti da studi previsti nelle specifiche schede normative e di intervento. All'interno dell'area di osservazione deve essere preventivamente predisposta una valutazione di compatibilità ambientale e territoriale in linea con gli indirizzi definiti dalle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" pubblicate con DGR 17-377 del 26/07/2010 tale da garantire una progettazione che minimizzi gli eventuali effetti negativi derivanti dallo stabilimento.

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su Via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1431, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano. A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di

intervento NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici U_f e R_c). C. Parametri ? U_f (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? R_c (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per N_p pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto; ? Distanze: vedere art. 7; ? I_p (rapporto di permeabilità): minimo 25% S_f ; ? I_a (indice di densità arborea): 1 D. Disposizioni particolari Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso. Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per U_f che si intende come U_t riferito alla superficie territoriale.

Art. 16 – Attuazione indiretta L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo. Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensione territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione; b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.; c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle: ? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996) Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che: a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area; b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale; c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate. Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G. A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata. I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensione delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità. Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali: a. la

cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione); c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22; e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni; f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza; Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare: ? vincoli di natura idrogeologica ? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali ? fasce e zone di rispetto ? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale ? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare: ? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento; ? la fattibilità geologica; ? la compatibilità acustica. ? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza; ? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria; Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti. Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R Art. 18 - Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato in fase di approvazione dei piani stessi. CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE 1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna. 2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico. 3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso. 4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale. 5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico). 6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici Ad esempio pavimentazioni, verde di

pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante. 7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo 8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano. 9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali. 10. Mantenimento della permeabilità dei suoli Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere. 11. Aree produttive ecologicamente attrezzate Insediamento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.). Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, Il Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009. Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003) Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali: A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard) Per tale aspetto interessa distinguere: A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico. B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere: B1 – attività

che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto; B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici; B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto; B4 – attività di espansione del tessuto edilizio. A1 A2 B1 MO; MS; RC; MD-a B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b B3 RU RU; NC; MD-b B4 NI Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici; Le sigle rappresentano i tipi di intervento: ? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a) ? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b) ? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c) ? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d) ? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999) ? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003) ? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1) ? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto ? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f) ? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g) Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab. Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata". La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione. Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni. I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia – urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione Art. 22 – Perequazione Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione. In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicita dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà. Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del

8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG 01 relazione geologico - tecnica. A. Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con accesso da Via Sant'Evasio in zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2502, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 24 - Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano. A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici Uf e Rc). C. Parametri ? Uf (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? Rc (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per Np pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto; ? Distanze: vedere art. 7; ? Ip (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf; ? Ia (indice di densità arborea): 1 D. Disposizioni particolari Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso. Sono inoltre comprese alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per Uf che si intende come Ut riferito alla superficie territoriale. Art. 16 - Attuazione indiretta L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo. Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi - di iniziativa pubblica o privata - riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione; b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.; c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti. Art. 17 - Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio,

ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle: ? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996) Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che: a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area; b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale; c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrato. Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G. A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata. I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensione delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità. Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali: a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione); c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22; e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni; f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza; Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare: ? vincoli di natura idrogeologica ? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali ? fasce e zone di rispetto ? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta

dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale ? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare: ? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento; ? la fattibilità geologica; ? la compatibilità acustica. ? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza; ? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria; Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti. Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R Art. 18 - Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO

NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.
2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.
3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.
4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.
5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).
6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.
7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo
8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.
9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
10. Mantenimento della permeabilità dei suoli Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.
11. Aree produttive ecologicamente attrezzate Insediamento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti

rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.). Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, Il Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009. Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003) Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali: A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard) Per tale aspetto interessa distinguere: A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico. B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere: B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto; B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici; B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto; B4 – attività di espansione del tessuto edilizio. A1 A2 B1 MO; MS; RC; MD-a B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b B3 RU RU; NC; MD-b B4 NI Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici; Le sigle rappresentano i tipi di intervento: ? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a) ? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b) ? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c) ? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d) ? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999) ? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003) ? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1) ? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinentziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto ? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f) ? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g) Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Art. 21 –

Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab. Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata". La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione. Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni. I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia - urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione Art. 22 - Perequazione Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione. In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicita dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà. Art. 49 - Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG 01 relazione geologico - tecnica. A. Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni. Art. 50 - Corsi d'acqua Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l'ambito di tutela minimo concide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro - geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini

artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi e previo specifico studio sull'eco-sistema fluviale; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi: a. nuova edificazione anche puntuale; b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale); c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica; d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto. Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio

##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, si accede da Via Sant'Evasio zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante già asfaltato e da considerarsi pertinenza esclusiva della particella 2502. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2503, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano. A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici Uf e Rc). C. Parametri ? Uf (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della Sul di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? Rc (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per Np pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto; ? Distanze: vedere art. 7; ? Ip (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf; ? Ia (indice di densità arborea): 1 D. Disposizioni particolari Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso. Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per Uf che si intende come Ut riferito alla superficie territoriale. Art. 16 – Attuazione indiretta L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo. Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensioni territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione; b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.; c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti. Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle: ? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di

libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996) Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che: a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area; b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale; c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate. Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G. A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata. I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensione delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità. Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali: a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione); c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22; e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni; f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza; Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare: ? vincoli di natura idrogeologica ? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali ? fasce e zone di rispetto ? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale ? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere

architettoniche. Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare: ? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento; ? la fattibilità geologica; ? la compatibilità acustica. ? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza; ? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria; Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti. Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R Art. 18 - Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato in fase di approvazione dei piani stessi.

CRITERI URBANI E DI CONTESTO

NOTE

1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna.
2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico.
3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso.
4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale.
5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico).
6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante.
7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo
8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano.
9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
10. Mantenimento della permeabilità dei suoli Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere.
11. Aree produttive ecologicamente attrezzate Insediamento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.). Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P.

dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, Il Supplemento al numero 31 – 6 agosto 2009. Art. 19 – Interventi delle pubbliche amministrazioni Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. – piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003) Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali: A – aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard) Per tale aspetto interessa distinguere: A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico. B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere: B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto; B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici; B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto; B4 – attività di espansione del tessuto edilizio. A1 A2 B1 MO; MS; RC; MD-a B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b B3 RU RU; NC; MD-b B4 NI Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici; Le sigle rappresentano i tipi di intervento: ? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a) ? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b) ? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c) ? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d) ? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999) ? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003) ? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1) ? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto ? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f) ? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g) Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab. Entro il perimetro dei

piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata". La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione. Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni. I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia - urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione Art. 22 - Perequazione Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione. In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicita dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà. Art. 49 - Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG 01 relazione geologico - tecnica. A. Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni.

LOTTO 5

- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
**** Omissis **** Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora.

Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2504, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano. A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici Uf e Rc). C. Parametri ? Uf (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della Sul di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? Rc (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della Sc di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per Np pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto; ? Distanze: vedere art. 7; ? Ip (rapporto di permeabilità): minimo 25% Sf; ? Ia (indice di densità arborea): 1 D. Disposizioni particolari Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso. Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per Uf che si intende come Ut riferito alla superficie territoriale. Art. 16 – Attuazione indiretta L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo. Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensione territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi – di iniziativa pubblica o privata – riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione; b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.; c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti. Art. 17 – Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle: ? P.d.R. – piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.P. – piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.E.C. – piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.I. – programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico – privata (l.r. 18/1996) Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che: a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area; b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale; c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate. Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G. A norma

dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata. I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensione delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità. Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali: a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione); c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22; e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni; f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza; Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare: ? vincoli di natura idrogeologica ? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali ? fasce e zone di rispetto ? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale ? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare: ? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento; ? la fattibilità geologica; ? la compatibilità acustica. ? l'accessibilità veicolare e ciclopeditone e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza; ? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria; Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti. Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R Art. 18 - Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato in fase di approvazione dei piani stessi. CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE 1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana

e campagna. 2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico. 3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso. 4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del sistema ciclabile comunale. 5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico). 6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante. 7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo 8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano. 9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali. 10. Mantenimento della permeabilità dei suoli Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere. 11. Aree produttive ecologicamente attrezzate Insediamento di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.). Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, Il Supplemento al numero 31 - 6 agosto 2009. Art. 19 - Interventi delle pubbliche amministrazioni Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. - piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003) Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali: A - aspetto

relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard) Per tale aspetto interessa distinguere: A1 – attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d’uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; A2 – attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d’uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d’uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico. B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere: B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto; B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici; B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto; B4 – attività di espansione del tessuto edilizio. A1 A2 B1 MO; MS; RC; MD-a B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b B3 RU RU; NC; MD-b B4 NI Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici; Le sigle rappresentano i tipi di intervento: ? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a) ? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b) ? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c) ? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d) ? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999) ? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003) ? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1) ? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all’art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto ? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f) ? MD_a: mutamento di destinazione d’uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? MD_b: mutamento di destinazione d’uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g) Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell’art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l’indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab. Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere “monetizzata”. La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione. Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione. Ai fini dell’applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni. I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia – urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione Art. 22 – Perequazione Laddove l’attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione. In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall’individuazione delle destinazioni d’uso; esso è indifferente all’ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicitata dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione.

L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà. Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG 01 relazione geologico – tecnica. A. Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni. Art. 50 – Corsi d'acqua Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l'ambito di tutela minimo coincide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro – geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi e previo specifico studio sull'eco-sistema fluviale; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi: a. nuova edificazione anche puntuale; b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale); c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica; d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto. Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

- **Bene N° 17** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio
**** Omissis **** Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2507, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 24 – Ambiti consolidati: le aree edificabili di completamento Il PRG individua, all'interno o nelle immediate adiacenze delle aree di cui al precedente art. 23, alcuni lotti di

terreno libero disponibile per nuova edificazione; gli interventi saranno ammessi previo permesso di costruire semplice o convenzionato ove espressamente previsto nelle tavole di Piano. A. Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento NC; successivamente alla agibilità degli edifici costruiti, su di essi sono consentiti gli interventi MO, MS, RE, AM-NC (in caso di capienza residua in base agli indici U_f e R_c). C. Parametri ? U_f (indice di utilizzazione fondiario): massimo 0,25 mq/mq al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? R_c (rapporto di copertura fondiario): massimo 25% al lordo della S_c di edifici eventualmente esistenti sui lotti; ? H (altezza della costruzione): massimo 7,50 ml per N_p pari a 2 oltre l'eventuale sottotetto; ? Distanze: vedere art. 7; ? I_p (rapporto di permeabilità): minimo 25% S_f ; ? I_a (indice di densità arborea): 1 D. Disposizioni particolari Sono comprese nel presente ambito anche i lotti ancora edificabili internamente a S.U.E. vigenti, per i quali valgono i parametri fissati dal S.U.E. stesso. Sono inoltre compresi alcune aree soggette a S.U.E. da formare, per le quali si applicano i valori dei parametri di cui alla precedente lettera C salvo che per U_f che si intende come U_t riferito alla superficie territoriale. Art. 16 - Attuazione indiretta L'attuazione è indiretta per gli ambiti di trasformazione territoriale, e nei casi in cui è espressamente previsto dal P.R.G. mediante apposita perimetrazione; in tali ambiti il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato a redazione di strumento urbanistico esecutivo. Le perimetrazioni definite sulle tavole di P.R.G. ne rappresentano il campo di applicazione e rappresentano quindi le estensione territoriali per le quali valgono le medesime prescrizioni; l'attuazione avviene attraverso: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi - di iniziativa pubblica o privata - riportati sulle tavole di inquadramento normativo sia quali strumenti già in attuazione, sia quali strumenti in previsione; b. programmi integrati di intervento ai sensi delle Legge 179/1992 e ss.mm.ii.; c. intese interistituzionali ai sensi delle leggi nazionali vigenti. Art. 17 - Norme per gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) Il tipo di S.U.E. da adottare nelle varie parti del territorio, ove previsto, è indicato sulle tavole di P.R.G. con le seguenti sigle: ? P.d.R. - piano di recupero del patrimonio edilizio esistente; di iniziativa pubblica (art. 41 bis l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.) o di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.P. - piano delle aree per insediamenti produttivi; di iniziativa pubblica (art. 42 l.r. 11 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.E.C. - piano esecutivo convenzionato; di libera iniziativa (art. 43 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.); ? P.I.I. - programma integrato di intervento; di iniziativa concorsuale pubblico - privata (l.r. 18/1996) Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in sub-ambiti attuativi, a condizione che: a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area; b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale; c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento e di garanzia della applicazione di criteri perequativi; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni grafiche e normative particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, il Comune deve coordinare gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate. Per la presentazione dei S.U.E. di iniziativa privata è necessario il concorso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro determinato dal P.R.G. A norma dell'art. 5 quarto comma della l.r. 18/1996, possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati; in ogni caso il programma o il piano deve essere esteso all'intera area perimetrata. I progetti di S.U.E. di iniziativa privata saranno valutati tenendo conto, prioritariamente, del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione

di standard urbanistici; con riferimento alle indicazioni grafiche riportate sulle planimetrie del P.R.G., sono considerate vincolanti l'ubicazione, la forma e le dimensione delle aree per servizi, e delle aree per la viabilità. Le convenzioni relative agli S.U.E. dovranno prevedere i seguenti contenuti essenziali: a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; b. la corresponsione, in alternativa totale o parziale della cessione, di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (monetizzazione); c. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in alternativa il comune ha in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti allo S.U.E., nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; d. altri accordi convenuti tra i contraenti ai fini della perequazione di cui al successivo art.22; e. i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dallo S.U.E., comunque non superiori a dieci anni; f. le garanzie economiche e finanziarie a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni e le sanzioni in caso di inadempienza; Gli S.U.E. dovranno inoltre recepire le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, comunque derivanti da disposizioni legislative o del P.R.G.; in particolare: ? vincoli di natura idrogeologica ? vincoli a tutela di beni ambientali e culturali ? fasce e zone di rispetto ? parcheggi privati: nella quantità minima prescritta dalla legge; gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale ? specifiche prescrizioni in ordine ai requisiti dell' arredo urbano anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Gli elaborati dei S.U.E. devono inoltre documentare: ? la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento; ? la fattibilità geologica; ? la compatibilità acustica. ? l'accessibilità veicolare e ciclopedonale e la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza; ? la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria; Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In tutti i S.U.E. è prescritto il calcolo di dimensionamento della rete fognaria, anche ai fini della verifica utile a stabilire se siano da prevedere o meno opportuni bacini di accumulo per l'immissione delle acque meteoriche nei recapiti esistenti. Dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al Regolamento regionale recante: "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R Art. 18 - Criteri per la valutazione di sostenibilità di piani e progetti attuativi Con riferimento ai contenuti del Rapporto ambientale si introducono per gli S.U.E. di nuova formazione i criteri di valutazione, definiti nella seguente tabella, in ordine alla sostenibilità ambientale degli stessi; il rispetto di detti criteri informa la fase istruttoria di validazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione e deve essere esplicitamente richiamato in fase di approvazione dei piani stessi. CRITERI URBANI E DI CONTESTO NOTE 1. Compattazione della forma urbana Il criterio è finalizzato ad evitare lo sfrangiamento della forma urbana onde mantenere un margine definito e riconoscibile fra area urbana e campagna. 2. Infrastrutture di mobilità e trasporti pubblici Il singolo intervento deve essere adeguatamente connesso con la rete viabilistica e, qualora comporti elevato afflusso di persone, alla rete di trasporto pubblico. 3. Parcheggi I parcheggi, pubblici o di pertinenza, e/o eventuali box devono garantire complessivamente una dotazione che tenga conto di eventuali utilizzatori esterni, anche in eventuali periodi di massimo accesso. 4. Dotazione di piste ciclabili Gli interventi nuovi e di trasformazione dovranno concorrere per quanto di competenza al raggiungimento degli obiettivi di

sviluppo del sistema ciclabile comunale. 5. Accessibilità dei servizi I servizi devono essere di facile accessibilità (connessi attraverso la rete ciclabile, e possibilmente connessi anche alla rete di trasporto pubblico). 6. Sistemazione delle aree circostanti gli edifici Ad esempio pavimentazioni, verde di pertinenza, alberature, ecc. confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante. 7. Uso del verde con finalità di compensazione ambientale e regolazione microclimatica Progetti degli spazi verdi che prevedono di valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica. e il miglioramento del sistema ambientale complessivo 8. Uso del verde a fini paesaggistici Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici di miglioramento delle relazioni visive e paesaggistiche tra tessuti urbani con caratteristiche differenziate. Ciascun intervento che comporti la riorganizzazione di spazi non edificati dovrà contribuire, per quanto di competenza e sulla base di disegno complessivo previsto dal piano, al raggiungimento di un rapporto tra superfici arboree/arbustive e superficie territoriale del comune secondo gli obiettivi fissati dal piano. 9. Recupero delle acque per usi irrigui Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali. 10. Mantenimento della permeabilità dei suoli Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili nella misura minima stabilita dal piano per i diversi ambiti normativi; gli elaborati di piano devono dare dimostrazione che la percentuale di superficie permeabile non è ulteriormente incrementabile, anche in relazione alla funzionalità degli usi e delle attività da svolgere. 11. Aree produttive ecologicamente attrezzate Insieme di un complesso di imprese che massimizzino il rendimento economico e minimizzino l'impatto ambientale attraverso la dotazione comune di infrastrutture e servizi, con riferimento a: recupero e riciclo delle materie prime e degli scarti di produzione, massimizzazione dell'efficienza energetica (es.: cogenerazione, riuso calore prodotto da cicli produttivi, uso di fonti rinnovabili), sistemi integrati di gestione delle acque. L'insediamento punta inoltre a compattare la morfologia per rendere disponibili le aree di pertinenza per la realizzazione di progetti a verde di inserimento paesaggistico e di misure di compensazione naturalistica (aree boscate, ecosistemi filtro, ecc.). Per quanto in particolare riguarda la progettazione delle aree di trasformazione soggette a P.I.P. dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità idonei a conseguire almeno la classificazione di 2° livello di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) secondo le "Linee Guida" pubblicate sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte Parte I, II Supplemento al numero 31 - 6 agosto 2009. Art. 19 - Interventi delle pubbliche amministrazioni Per gli edifici e le attrezzature pubbliche e/o per le aree a servizi di proprietà pubblica, così come per le attrezzature tecnologiche gli interventi si attuano conformemente ai disposti della Legge quadro in materia di opere pubbliche L. 109/94 e ss.mm.ii. ed al D.P.R.554/99; valgono inoltre le disposizioni del Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n° 380 "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nei casi di complessi di opere, di varia natura e funzione integrate fra di loro, i singoli progetti potranno essere preceduti da P.T.E. - piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. Art. 20 - Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica Il "Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Decreto Presidente della Repubblica 6.06.2001, n°. 380 e l'art. 13 della Legge regionale 56/1977 e ss.mm.ii. "Tutela e uso del suolo" costituiscono il riferimento normativo per la disciplina dei tipi di intervento e dei titoli autorizzativi connessi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla Legge regionale 19/1999. Il recupero a fini abitativi dei locali sottotetto e dei rustici è normato ai sensi di speciali leggi regionali (rispettivamente: Legge regionale n. 21/1988 e Legge regionale 9/ 2003) Ai fini della gestione urbanistica le attività sul territorio sono classificate secondo due aspetti fondamentali: A - aspetto relativo al controllo quantitativo e funzionale del carico urbanistico (inteso come fabbisogno di urbanizzazioni e standard) Per tale aspetto interessa distinguere: A1 - attività che non comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, suddiviso nelle varie destinazioni d'uso, non subisce variazioni tra lo stato di fatto e lo stato ad intervento eseguito; A2 - attività che comportano incremento del carico urbanistico; sono quelle in cui il valore numerico della Sul, di qualsiasi destinazione d'uso, subisce variazioni in aumento tra lo stato di fatto e lo stato ad

intervento eseguito; ad Sul invariata si verifica una modifica d'uso di tutta o parte della Sul da una destinazione di minore ad una di maggiore carico urbanistico. B – aspetto relativo al controllo morfologico e qualitativo del tessuto e degli edifici Per tale aspetto interessa distinguere: B1 – attività che recuperano – conservano lo stato di fatto degli edifici e del tessuto; B2 – attività che modificano lo stato di fatto degli edifici; B3 – attività che modificano lo stato di fatto del tessuto; B4 – attività di espansione del tessuto edilizio. A1 A2 B1 MO; MS; RC; MD-a B2 RE RS; RR; AM-NC; MD-b B3 RU RU; NC; MD-b B4 NI Le attività della colonna A1 ad eccezione di quelle alla riga B1 sono soggette a contributo di costruzione; tutte le attività della colonna A2 sono soggette a contributo di costruzione e cessione di standard urbanistici; Le sigle rappresentano i tipi di intervento: ? MO: manutenzione ordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, a) ? MS: manutenzione straordinaria (380/2001; art. 3, comma 1, b) ? RC: restauro e risanamento conservativo (380/2001; art. 3, comma 1, c) ? RE: ristrutturazione edilizia (380/2001; art. 3, comma 1, d) ? RS: recupero di sottotetti (l.r. 21/1999) ? RR_RE: recupero di rustici (l.r. 9/2003) ? AM_NC: ampliamento esterno alla sagoma originaria (nuova costruzione) (380/2001; art. 3, comma 1, e.1) ? NC: nuova costruzione (380/2001; art. 3, comma 1, da e.1 ad e.7); per quanto in particolare riguarda la definizione di cui all'art. 3, comma 1, punto e6) del D.P.R. 380/2001, si precisa che la costruzione di un nuovo manufatto idoneo ad ospitare funzioni principali od accessorie o pertinenziali è sempre da considerare nuova costruzione quando riguarda lotti liberi di completamento o nuovo impianto ? RU: ristrutturazione urbanistica (380/2001; art. 3, comma 1, f) ? MD_a: mutamento di destinazione d'uso senza incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? MD_b: mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (l.r. 19/1999) ? NI: nuovo impianto (l.r. 56/1977; art. 13, comma 3, g) Per quanto riguarda il titolo autorizzativo necessario si rimanda alle disposizioni legislative indicate per ogni intervento; fermo restando che per gli interventi RU e NI è sempre prescritta la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Art. 21 – Dimensionamento, cessione e monetizzazione delle aree a servizi Per le attività che comportano cessione di aree per standard urbanistici la quantità delle aree da cedere per le varie destinazioni è determinata dalla applicazione dei parametri dell'art. 21 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii.; l'indice volumetrico abitativo è stabilito dalle presenti norme in ragione di 57,5 mq/ab. Entro il perimetro dei piani attuativi sono obbligatoriamente da cedere, in misura, forma, posizione, le aree espressamente indicate dal PRG; la eventuale differenza rispetto alla quantità calcolata come al precedente comma può essere "monetizzata". La cessione di aree per servizi su suoli diversi da quelli urbanisticamente preordinati a tale scopo, è comunque esclusa; essa è inoltre esclusa per superfici inferiori ai 100 mq che implicano il necessario ricorso alla monetizzazione. Qualora entro il perimetro di un piano attuativo le aree a servizi individuate dal PRG in funzione del disegno urbano eccedano le quantità di legge così come riportate al primo comma, al fine di garantire la necessaria perequazione degli interventi, gli oneri aggiuntivi indotti sono compensati in egual misura mediante scomputo del contributo di costruzione. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, il Consiglio comunale individua con apposita delibera il valore di costo delle aree a servizi sul territorio comunale, da stimarsi in misura non inferiore al prezzo di esproprio maggiorato delle spese necessarie alle acquisizioni. I proventi della monetizzazione sono incamerati in apposito capitolo di bilancio finalizzato; le aree a servizi individuate dal P.R.G. e non acquisibili attraverso cessione indotta dalla trasformazione edilizia – urbanistica sono acquisite al patrimonio pubblico, mediante le procedure di legge, utilizzando i proventi della monetizzazione Art. 22 – Perequazione Laddove l'attuazione è indiretta, il piano si attua attraverso modalità perequative; la perequazione è circoscritta agli ambiti di trasformazione territoriale in previsione. In tali ambiti il valore delle aree coinvolte prescinde dall'individuazione delle destinazioni d'uso; esso è indifferente all'ubicazione delle infrastrutture per servizi, attrezzature di interesse generale e/o viabilità; la capacità edificatoria complessiva è esplicita dalla totalità delle aree ricomprese entro i perimetri di attuazione. L'onere della cessione a servizi è ripartito in maniera equamente proporzionale tra tutti i proprietari delle aree ricomprese entro i perimetri medesimi; l'utile derivante dalla trasformazione urbanistica è quindi ricondotto unicamente alle quantità di suolo di proprietà e prescinde dalle destinazioni individuate dal piano; i singoli proprietari partecipando all'operazione di trasformazione beneficiano di utili commisurati in percentuale alla quantità di suolo di proprietà. Art. 49 – Zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica Gli elaborati, sia geologici sia di progetto, riportano le

zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale e alle porzioni di territorio interessate da condizioni di pericolosità e d'idoneità all'utilizzo urbanistico; in relazione al tipo di classificazione è definito il grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Circolare P.G.R. n. 7/Lap del 8.5.1996); si intendono inoltre richiamate tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato ATG 01 relazione geologico - tecnica. A. Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La costruzione di parti interrato negli edifici è ammessa e si consiglia di valutare la possibilità di procedere ad impermeabilizzazioni sulla base delle risultanze dell'indagine geologica ed idrogeologica; il primo piano utile degli edifici stessi dovrà essere realizzato ad una quota superiore di almeno 0,50 m rispetto alla quota del piano campagna naturale e, comunque, non inferiore alla quota del piano della strada di riferimento. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e indagini idrogeologiche per la puntuale verifica della soggiacenza della falda; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere nel sottosuolo. Non sarà possibile l'insediamento di discariche e/o di impianti di smaltimento di qualsiasi tipo. In caso di nuova edificazione si ricorda che è comunque necessario attenersi a quanto prescritto nelle norme per le costruzioni. Art. 50 - Corsi d'acqua Si intendono compresi in questa categoria di beni, i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali) che possono assolvere anche la funzione di corridoi ecologici; l'ambito di tutela minimo coincide con le fasce di rispetto definite nelle tavole di P.R.G. ed è comunque determinato dalle caratteristiche idro - geomorfologiche del corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi e previo specifico studio sull'eco-sistema fluviale; si intendono inoltre richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della l.r. 56/1977 e ss.mm.ii. In questi ambiti è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, con esclusione di interventi di rinaturazione; sono, in particolare, vietati i seguenti interventi: a. nuova edificazione anche puntuale; b. discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale); c. attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica; d. opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) non effettuate sulla base di appositi studi di impatto. Nella progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali e di regimazione idraulica si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica; al riguardo costituisce utile riferimento tecnico la pubblicazione "Interventi di sistemazione del territorio con tecniche di Ingegneria Naturalistica" edito dalla Regione Piemonte (Direzione tutela e risanamento ambientale, programmazione gestione rifiuti e Direzione opere pubbliche).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 249, Sub. 2, Zc. U, Categoria F1	Superficie	480,00 mq
Stato conservativo:	L'area come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente è una strada asfaltata in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	**** Omissis **** Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Asigliano Vercellese (VC) - Via Costanzana n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 240, Qualità Risaia stabile	Superficie	11100,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma irregolare e pianeggiante, destinato alla coltivazione risicola ma in stato di abbandono da diversi anni e quindi non coltivato. In seguito alla costruzione dei nuovi fabbricati parte di questo oggi risulta strada asfaltata per una superficie di circa mq.315. Si precisa inoltre che su parte del terreno risultano abbandonati materiali edili e materiale di risulta.		
Descrizione:	**** Omissis **** Asigliano è un comune italiano di 1.379 abitanti, situato a 7 km rispetto la città di Vercelli capoluogo dell'omonima provincia, posto sulla sponda destra del fiume Sesia, nella parte orientale del Piemonte.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.		
Descrizione:	##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.		
Descrizione:	##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.		
Descrizione:	##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituiscono locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.		
Descrizione:	##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituiscono locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 202, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del basso fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti		

	eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.
Descrizione:	##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino, area pertinenziale utilizzata come area manovra, nonché di passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire sia tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e sia dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 8 - Magazzino

Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 200, Categoria C2	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Il basso fabbricato prospiciente la batteria dei box/magazzini come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, da accertamenti eseguiti risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.		
Descrizione:	##L'immobile fa parte di una batteria di cinque box di piccole dimensioni, un magazzino e l'area pertinenziale utilizzata come area manovra e passaggio comune coperto. L'accesso può avvenire tramite diritto di passaggio da passo carraio posto al civico n.32 su Corso Giovanni Randaccio, ingresso al Condominio denominato Bottero, di cui i box auto in origine ne costituivano locali a servizio e dal terreno distinto con la particella 160 del foglio 87 che presenta accesso carraio/pedonale sempre posto su Corso Randaccio. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 9 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Vercelli (VC) - Corso Randaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 160, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	600,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma irregolare e pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Corso Randaccio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma regolare e pianeggiante, posto fra due corpi di fabbrica, su lato strada, di 5 e 2 piani fuori terra e fabbricati ad uso accessorio nelle restanti porzioni, in mediocre stato si conservazione. Corso Giovanni Randaccio è direttrice primaria ad alta percorrenza e fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3

Bene N° 10 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Galimberti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 581, Qualità Orto irriguo	Superficie	480,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Galimberti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 817, Qualità Orto irriguo	Superficie	575,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 12 - Terreno edificabile	
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Galimberti

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 42, Part. 818, Qualità Orto irriguo	Superficie	330,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in area periferica della città di Vercelli, con un lato su Via Galimberti, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma quadrilatera e prevalentemente pianeggiante. Via Galimberti è fortemente urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.##		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4

Bene N° 13 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 1431, Qualità Seminativo	Superficie	367,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con un lato su Via Sant'Evasio, in una zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 14 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 2502, Qualità Seminativo	Superficie	322,00 mq

Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, con accesso da Via Sant'Evasio in zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 15 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 2503, Qualità Seminativo	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	##Il terreno in oggetto è situato in zona semicentrale della cittadina di Borgo Vercelli, si accede da Via Sant'Evasio zona prevalentemente residenziale. Il terreno ha forma rettangolare e pianeggiante già asfaltato e da considerarsi pertinenza esclusiva della particella 2502. Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5

Bene N° 16 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 2504, Qualità Seminativo	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	**** Omissis **** Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e		

	l'Autostrada A26.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 17 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Sant'Evasio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2507, Qualità Seminativo	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente ha forma rettangolare pianeggiante non destinato alla coltivazione e in stato di abbandono da diversi anni.		
Descrizione:	**** Omissis **** Via Sant'Evasio è urbanizzata, dotata di tutti i servizi e reti infrastrutturali primarie e secondarie.## Borgo Vercelli è un comune italiano di 2.229 abitanti, è un centro agricolo della pianura risicola vercellese, dista 2,5 km dalla riva sinistra del fiume Sesia ed è attraversato dalla roggia Bolgora. Le vie di comunicazione principali sono la Strada statale 11 Padana Superiore che collega Vercelli a Novara e l'Autostrada A26.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA COSTANZANA N.4

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO N.32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - CORSO RANDACCIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022
Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA GALIMBERTI

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2022

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 8489

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 17 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA SANT'EVASIO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/02/2023

Reg. gen. 1775 - Reg. part. 1328

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****