
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2023 a cui è riunita 106/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	10
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	16

Precisazioni	17
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	17
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	18
Patti	18
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	18
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	19
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	19
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	19
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	20
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	22
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	22
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	24

Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	25
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	31
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	34
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	36
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	36
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2023 a cui è riunita 106/2024 del R.G.E.....	43
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.715,00	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	45
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	46
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D.....	47

INCARICO

All'udienza del 22/07/2024, 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 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre vano scala al piano terra, tre vani, disimpegno e vano scala al piano primo e locali sottotetto non abitabile al piano secondo.

Al piano terreno nell'area pertinenziale in stato di abbandono, completamente invasa dalla vegetazione troviamo altro fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra destinato a ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre porticato al piano terra, due vani e terrazzo al piano primo, locale sottotetto non abitabile e soletta grezza a cielo aperto al piano secondo, con area cortilizia di pertinenza in condizioni di abbandono, completamente invasa da vegetazione spontanea.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, in stato di abbandono. destinato a ripostiglio/deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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.

Il CTU precisa come indicato anche nel certificato notarile che la particella 201 del foglio 77 del N.C.T. è stata soppressa ed ha costituito le particelle 425 e 426 con le seguenti unità immobiliari censite al N.C.E.U.:

- Foglio 77 particella 425 (porzione di fabbricato ad uso civile), che rappresenta in parte vani di cui all'unità immobiliare foglio 77 particella 201 (erroneamente non soppressa in fase di aggiornamento catastale);
- Foglio 77 particella 426 sub.1 (porzione di fabbricato ad uso civile);
- Foglio 77 particella 426 sub.2 (garage);
- Foglio 77 particella 426 sub.3 (B.C.N.C.) corte e giardino comune alle unità immobiliari di cui ai sub. 1 e 2.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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.

Il CTU precisa come indicato anche nel certificato notarile che la particella 201 del foglio 77 del N.C.T. è stata soppressa ed ha costituito le particelle 425 e 426 con le seguenti unità immobiliari censite al N.C.E.U.:

- Foglio 77 particella 425 (porzione di fabbricato ad uso civile), che rappresenta in parte vani di cui all'unità immobiliare foglio 77 particella 201 (erroneamente non soppressa in fase di aggiornamento catastale);
- Foglio 77 particella 426 sub.1 (porzione di fabbricato ad uso civile);
- Foglio 77 particella 426 sub.2 (garage);
- Foglio 77 particella 426 sub.3 (B.C.N.C.) corte e giardino comune alle unità immobiliari di cui ai sub. 1 e 2.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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.

Il CTU precisa come indicato anche nel certificato notarile che la particella 201 del foglio 77 del N.C.T. è stata soppressa ed ha costituito le particelle 425 e 426 con le seguenti unità immobiliari censite al N.C.E.U.:

- Foglio 77 particella 425 (porzione di fabbricato ad uso civile), che rappresenta in parte vani di cui all'unità immobiliare foglio 77 particella 201 (erroneamente non soppressa in fase di aggiornamento catastale);
- Foglio 77 particella 426 sub.1 (porzione di fabbricato ad uso civile);
- Foglio 77 particella 426 sub.2 (garage);
- Foglio 77 particella 426 sub.3 (B.C.N.C.) corte e giardino comune alle unità immobiliari di cui ai sub. 1 e 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis ****

Si segnala:

**** Omissis ****

Si riporta il quadro D:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

tutto ciò premesso, la parte comparente ha dichiarato:

- di costituire in via solidale sull'area di proprietà in oggetto, evidenziata in tinta rossa nell'allegata planimetria, un vincolo non aedificandi dell'area di pertinenza a favore della rilascianda concessione edilizia di cui a progetto n.51/02 significando che l'area stessa, nella misura in cui è stata utilizzata per ottenere l'entità volumetrica della progettata costruzione, non potrà più essere utilizzata;
- che sul terreno di cui trattasi possono edificarsi, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (uso residenziale esterno al perimetro del centro storico) 2 mc./mq. (due metri cubi per ogni metro quadrato);
- che il terreno - area fondiaria di mq.384 - permette una edificazione di metri cubi 768;
- che il progetto sopra citato comporta un impegno volumetrico, comprensivo dei fabbricati esistenti, per un totale di metri cubi 595,17;
- che pertanto restano a disposizione per future edificazioni metri cubi 172,83;
- che il vincolo non aedificandi perdura con il perdurare degli edifici;
- che il presente vincolo potrà altresì essere annullato o modificato solo in caso di variazione agli indici di edificazione del P.R.G, conseguenti ad eventuali deroghe o varianti di P.R.G. oppure in seguito a demolizione parziale o totale degli edifici, a favore dei quali è stato assunto il vincolo; che le aree afferenti l'urbanizzazione primaria, di competenza del lotto interessato, dovranno essere cedute al comune (demanio strade), se non già comunali, indipendentemente dagli oneri di urbanizzazione e la cessione sarà tradotta in atto pubblico a semplice richiesta del comune.

La parte comparente si impegna:

- a mantenere asservita l'area vincolata alla volumetria edificata;
- a mantenere la destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G. per tutta la durata della sua validità.##

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis ****

Si segnala:

**** Omissis ****

Si riporta il quadro D:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

tutto ciò premesso, la parte comparente ha dichiarato:

- di costituire in via solidale sull'area di proprietà in oggetto, evidenziata in tinta rossa nell'allegata planimetria, un vincolo non aedificandi dell'area di pertinenza a favore della rilascianda concessione edilizia di cui a progetto n.51/02 significando che l'area stessa, nella misura in cui è stata utilizzata per ottenere l'entità volumetrica della progettata costruzione, non potrà più essere utilizzata;
- che sul terreno di cui trattasi possono edificarsi, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (uso residenziale esterno al perimetro del centro storico) 2 mc./mq. (due metri cubi per ogni metro quadrato);
- che il terreno - area fondiaria di mq.384 - permette una edificazione di metri cubi 768;
- che il progetto sopra citato comporta un impegno volumetrico, comprensivo dei fabbricati esistenti, per un totale di metri cubi 595,17;
- che pertanto restano a disposizione per future edificazioni metri cubi 172,83;
- che il vincolo non aedificandi perdura con il perdurare degli edifici;
- che il presente vincolo potrà altresì essere annullato o modificato solo in caso di variazione agli indici di edificazione del P.R.G, conseguenti ad eventuali deroghe o varianti di P.R.G. oppure in seguito a demolizione parziale o totale degli edifici, a favore dei quali è stato assunto il vincolo; che le aree afferenti l'urbanizzazione primaria, di competenza del lotto interessato, dovranno essere cedute al comune (demanio strade), se non già comunali, indipendentemente dagli oneri di urbanizzazione e la cessione sarà tradotta in atto pubblico a semplice richiesta del comune.

La parte comparente si impegna:

- a mantenere asservita l'area vincolata alla volumetria edificata;
- a mantenere la destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G. per tutta la durata della sua validità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis ****

Si segnala:

**** Omissis ****

Si riporta il quadro D:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

tutto ciò premesso, la parte comparente ha dichiarato:

- di costituire in via solidale sull'area di proprietà in oggetto, evidenziata in tinta rossa nell'allegata planimetria, un vincolo non aedificandi dell'area di pertinenza a favore della rilascianda concessione edilizia di cui a progetto n.51/02 significando che l'area stessa, nella misura in cui è stata utilizzata per ottenere l'entità volumetrica della progettata costruzione, non potrà più essere utilizzata;
- che sul terreno di cui trattasi possono edificarsi, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (uso residenziale esterno al perimetro del centro storico) 2 mc./mq. (due metri cubi per ogni metro quadrato);
- che il terreno - area fondiaria di mq.384 - permette una edificazione di metri cubi 768;
- che il progetto sopra citato comporta un impegno volumetrico, comprensivo dei fabbricati esistenti, per un totale di metri cubi 595,17;
- che pertanto restano a disposizione per future edificazioni metri cubi 172,83;
- che il vincolo non aedificandi perdura con il perdurare degli edifici;
- che il presente vincolo potrà altresì essere annullato o modificato solo in caso di variazione agli indici di edificazione del P.R.G, conseguenti ad eventuali deroghe o varianti di P.R.G. oppure in seguito a demolizione parziale o totale degli edifici, a favore dei quali è stato assunto il vincolo; che le aree afferenti l'urbanizzazione primaria, di competenza del lotto interessato, dovranno essere cedute al comune (demanio strade), se non già comunali, indipendentemente dagli oneri di urbanizzazione e la cessione sarà tradotta in atto pubblico a semplice richiesta del comune.

La parte comparente si impegna:

- a mantenere asservita l'area vincolata alla volumetria edificata;
- a mantenere la destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G. per tutta la durata della sua validità.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,17 mq	55,13 mq	1	55,13 mq	3,10 m	Terreno
Abitazione	45,05 mq	55,13 mq	1	55,13 mq	2,95 m	Primo
Sottotetto accessibile non abitabile	46,09 mq	55,13 mq	0,20	11,03 mq	1,70 m	Secondo
Cortile	45,17 mq	45,17 mq	0,18	8,13 mq	0,00 m	Terreno
Basso fabbricato ad uso ripostiglio	46,36 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	2,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				138,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,82 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° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,27 mq	57,92 mq	1	57,92 mq	3,10 m	Terreno
Abitazione	49,82 mq	57,92 mq	1	57,92 mq	2,95 m	Primo
Sottotetto accessibile non abitabile	21,15 mq	24,10 mq	0,20	4,82 mq	1,70 m	Secondo
Cortile (B.C.N.C. sub.3)	120,65 mq	120,65 mq	0,18	21,72 mq	0,00 m	Terreno
Porticato	21,98 mq	24,83 mq	0,45	11,17 mq	3,10 m	Terreno
Terrazza	6,33 mq	7,08 mq	0,25	1,77 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				155,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,32 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° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Basso fabbricato accessorio	16,23 mq	21,15 mq	1	21,15 mq	2,20 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				21,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,15 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 201 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.03.85
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 201 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale Totale 90 mq; Totale: escluse aree scoperte 90 mq Rendita € 55,52 Piano T-1
Dal 10/12/2002 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 201 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale Totale 90 mq; Totale: escluse aree scoperte 90 mq Rendita € 55,52 Piano T-1
Dal 07/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 425 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 351,19 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 01/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 425 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 351,19 Piano T-1-2

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 201 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.03.85
Dal 10/12/2002 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 201 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale Totale 90 mq; Totale: escluse aree scoperte 90 mq Rendita € 55,52 Piano T-1

Dal 07/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 77, Part. 426, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale Totale 138 mq; Totale: escluse aree scoperte 129 mq Rendita € 614,58 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 01/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 426, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 614,58 Piano T-1-2

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 201 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.03.85
Dal 10/12/2002 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 201 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale Totale 90 mq; Totale: escluse aree scoperte 90 mq Rendita € 55,52 Piano T-1
Dal 07/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 426, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 54,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 426, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 54,23 Piano T

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	425			A3	2	4	Totale 90 mq; Totale: escluse aree scoperte 90 mq	351,19 €	T-1-2	

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	
77	425				ENTE URBANO		00.01.55 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Foglio 77 Particella 201 erroneamente non è stata soppressa in seguito all'aggiornamento catastale depositato con pratica n. VC0061180 del 07.05.2008 che ha originato l'unità immobiliare censita al Foglio 77 Particella 425, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione di quanto sopra.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	77	426	1		A3	2	7	Totale 138 mq; Totale: escluse aree scoperte	614,58 €	T-1-2	

								129 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

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	
77	426				ENTE URBANO		00.02.30 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

Si precisa inoltre che le pertinenze esterne (corte e giardino) sono censite al Foglio 77 particella 426 sub.3 come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	77	426	2		C6	5	14	Totale 16 mq mq	54,23 €	T	

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	
77	426				ENTE URBANO		00.02.30 mq				

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

Si precisa inoltre che le pertinenze esterne (corte e giardino) sono censite al Foglio 77 particella 426 sub.3 come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Giulia MESSINA VISTRANO, datata 29.08.2023 e successiva del 09.07.2024 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 fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

di approvare per interno e di non avere alcun appunto da muovere circa quanto previsto dagli elaborati visionati.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Giulia MESSINA VISTRANO, datata 29.08.2023 e successiva del 09.07.2024 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 fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

di approvare per interno e di non avere alcun appunto da muovere circa quanto previsto dagli elaborati visionati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Giulia MESSINA VISTRANO, datata 29.08.2023 e successiva del 09.07.2024 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 fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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. 49953/2023 (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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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. 49953/2023 (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° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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. 49953/2023 (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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile in corso di ristrutturazione, si presenta in stato di abbandono con fitta vegetazione spontanea nell'area a verde di pertinenza come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile in corso di ristrutturazione, si presenta in stato di abbandono con fitta vegetazione spontanea nell'area a verde di pertinenza come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile si presenta in stato di abbandono con fitta vegetazione spontanea nell'area a verde di pertinenza come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime che l'area occupata dai fabbricati sono di proprietà degli esecutati.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime che l'area occupata dai fabbricati sono di proprietà degli esecutati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale in quanto sia il sedime che l'area occupata dai fabbricati sono di proprietà degli esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

**** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

**** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Trattasi di fabbricato su tre piani fuori terra con annessa area cortilizia di pertinenza e basso fabbricato ad uso accessorio, edificati con Concessione Edilizia n. 51/02 rilasciata in data 23.05.2003 e successivo Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2009 per completamento lavori di ristrutturazione del fabbricato ubicato in Via Roggia Molinara n.6/D, lavori di cui alla Concessione Edilizia n.51/02 sopra citata.

Il fabbricato si presenta con figura in pianta regolare e si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), collegati verticalmente con scala in cemento armato grezza, essendo lo stesso in corso di ristrutturazione.

La struttura portante è in muratura costituita da laterizio tipo "Poroton" da cm.30 ed orizzontamenti in latero cemento.

I tamponamenti interni sono in parte in muratura da cm.19 al piano terreno, primo e secondo e in parte in mattoni forati da cm.8 al piano primo e secondo.

La copertura presenta orditura di legno quattro fili con perlinatura e manto tipo cementegola in discrete condizioni di manutenzione.

Le facciate del fabbricato sono al grezzo come anche le pareti interne, non si rilevano finiture interne, di fatto sono assenti pavimenti, infissi interni ed esterni.

L'immobile allo stato attuale non è dotato di impianti funzionanti, tuttavia si rileva la presenza di alcune predisposizioni impiantistiche relative a scarichi, adduzione idrica e collegamenti elettrici.

L'area cortilizia esterna in completo stato di abbandono risulta come si evince dalla documentazione fotografica invasa da fitta vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare in oggetto è suddivisa come segue:

PIANO TERRENO

- n.2 vani oltre disimpegno e vano scala con altezza interna al grezzo di ml.3.10 per superficie lorda di mq.55.13;
- basso fabbricato accessorio ad uso ripostiglio per una superficie lorda di mq. 47.00;
- area pertinenziale a verde per una superficie lorda di mq.45,17.

PIANO PRIMO

- n.3 vani oltre disimpegno e vano scala con altezza interna al grezzo di ml.2.93 per una superficie lorda di mq.55.13;

PIANO SECONDO

- vani sottotetto accessibili non abitabili con altezza media al grezzo di ml.1.70 di superficie lorda di mq.55.13.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Trattasi di fabbricato su tre piani fuori terra con annessa area cortilizia di pertinenza e basso fabbricato ad uso accessorio, edificati con Concessione Edilizia n. 51/02 rilasciata in data 23.05.2003 e successivo Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2009 per completamento lavori di ristrutturazione del fabbricato ubicato in Via Roggia Molinara n.6/D, lavori di cui alla Concessione Edilizia n.51/02 sopra citata.

Il fabbricato si presenta con figura in pianta regolare e si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), collegati verticalmente con scala in cemento armato grezza, essendo lo stesso in corso di ristrutturazione.

La struttura portante è in muratura costituita da laterizio tipo "Poroton" da cm.30 ed orizzontamenti in latero cemento.

I tamponamenti interni sono in parte in muratura da cm.19 al piano terreno, primo e secondo e in parte in mattoni forati da cm.8 al piano primo e secondo.

La copertura presenta orditura di legno quattro fili con perlinatura e manto tipo cementegola in discrete condizioni di manutenzione.

Le facciate del fabbricato sono al grezzo come anche le pareti interne, non si rilevano finiture interne, di fatto sono assenti pavimenti, infissi interni ed esterni.

L'immobile allo stato attuale non è dotato di impianti funzionanti, tuttavia si rileva la presenza di alcune predisposizioni impiantistiche relative a scarichi, adduzione idrica e collegamenti elettrici.

L'area cortilizia esterna in completo stato di abbandono risulta come si evince dalla documentazione fotografica invasa da fitta vegetazione spontanea.

L'unità immobiliare in oggetto è suddivisa come segue:

PIANO TERRENO

- n.2 vani con altezza interna al grezzo di ml.3.10 per superficie lorda di mq.57.92;
- porticato aperto con altezza interna al grezzo di ml.3.10 per una superficie lorda di mq.24.83;
- area pertinenziale a verde per una superficie lorda di mq.120.65.

PIANO PRIMO

- n.2 vani con altezza interna al grezzo di ml.2.93 per una superficie lorda di mq.57.92;
- terrazza per una superficie lorda di mq.7.08.

PIANO SECONDO

- vano sottotetto accessibile non abitabili con altezza media al grezzo di ml.1.70 di superficie lorda di mq.24.10.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Trattasi di basso fabbricato ad uso accessorio che nel Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2009 viene rappresentato come volume in demolizione.

In fase di sopralluogo il CTU non ha potuto accedere ai locali a causa della fitta vegetazione spontanea, pertanto non è possibile indicare le finiture interne ed esterne.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente ad un piano piano fuori terra e l'altezza di ml. 2.20 e la superficie

lorda di mq.21.15 sono state reperite nella tavola 9 (Schemi planovolumetrici) allegata al Permesso di Costruire sopra citato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA	06/06/1991	54999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/06/1991	1049	
Dal 10/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOGGIA Francesco	10/12/2002	98074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	28/12/2002	11823	8427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA	06/06/1991	54999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/06/1991	1049	
Dal 10/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOGGIA Francesco	10/12/2002	98074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	28/12/2002	11823	8427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1991 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA	06/06/1991	54999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	26/06/1991	1049	
Dal 10/12/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOGGIA Francesco	10/12/2002	98074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	28/12/2002	11823	8427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 01/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01/06/2005
 Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1012
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: BOGGIA Francesco
 Data: 30/05/2005
 N° repertorio: 106511
 N° raccolta: 12921
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.23 del 13.01.2010 (EROGAZIONE A SALDO).
 ***** Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", derivanti (tra le altre cose) da concessioni creditizie ipotecarie e/o chirografarie, sottoscritto in data 28.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n.385 (Testo unico delle leggi in materia Bancaria e Creditizia) e degli art.1,4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n.130 (Legge sulla cartolarizzazione dei crediti), la Società CRIO SPV II S.R.L. (di seguito anche solo "CRIO") ha acquistato pro soluto da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA S.p.A., un portafoglio di crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione ed aventi le caratteristiche specificate nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.66 del 06.06.2019 - Foglio Inserzioni, Parte Seconda, in forza del quale la Società CRIO, ai sensi degli art.1 e 4 della L. 30.04.1999 n.130, dell'art. 58 del T.U.B nonchè dell'informativa ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE n.679/2016 (c.d. "GDPR"), ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti, poi elencati sul sito <https://www.linkfinancia.eu/it/it-corporate-italian-2/informativa-cessioni/> e tra i quali è ricompreso il credito di cui al presente atto (NDG Biver 7770122 - CASCIANA Giuseppe e CASCIANA Beatrice).....
- Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
 Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/12/2015
 Reg. gen. 8820 - Reg. part. 925
 Quota: 1/1
 Importo: € 302.434,68
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 25.539,86
 Rogante: Notaio PALA Fabio
 Data: 23/12/2015
 N° repertorio: 55805
 N° raccolta: 10141

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/08/2023
 Reg. gen. 7012 - Reg. part. 5742

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 05/07/2024
Reg. gen. 6029 - Reg. part. 4799
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 09.07.2024 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 01/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01/06/2005
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1012
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: BOGGIA Francesco

Data: 30/05/2005

N° repertorio: 106511

N° raccolta: 12921

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.23 del 13.01.2010 (EROGAZIONE A SALDO).

***** Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", derivanti (tra le altre cose) da concessioni creditizie ipotecarie e/o chirografarie, sottoscritto in data 28.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n.385 (Testo unico delle leggi in materia Bancaria e Creditizia) e degli art.1,4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n.130 (Legge sulla cartolarizzazione dei crediti), la Società CRIO SPV II S.R.L. (di seguito anche solo "CRIO") ha acquistato pro soluto da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA S.p.A., un portafoglio di crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione ed aventi le caratteristiche specificate nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.66 del 06.06.2019 - Foglio Inserzioni, Parte Seconda, in forza del quale la Società CRIO, ai sensi degli art.1 e 4 della L. 30.04.1999 n.130, dell'art. 58 del T.U.B nonchè dell'informativa ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE n.679/2016 (c.d. "GDPR"), ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti, poi elencati sul sito <https://www.linkfinancia.eu/it/it-corporate-italian-2/informativa-cessioni/> e tra i quali è ricompreso il credito di cui al presente atto (NDG Biver 7770122 - CASCIANA Giuseppe e CASCIANA Beatrice).....

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/12/2015

Reg. gen. 8820 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

Importo: € 302.434,68

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 25.539,86

Rogante: Notaio PALA Fabio

Data: 23/12/2015

N° repertorio: 55805

N° raccolta: 10141

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/08/2023

Reg. gen. 7012 - Reg. part. 5742

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 05/07/2024

Reg. gen. 6029 - Reg. part. 4799

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** 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).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 09.07.2024 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- aggiornate al 01/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01/06/2005
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1012
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: BOGGIA Francesco
Data: 30/05/2005
N° repertorio: 106511
N° raccolta: 12921
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.23 del 13.01.2010 (EROGAZIONE A SALDO).
***** Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", derivanti (tra le altre cose) da concessioni creditizie ipotecarie e/o chirografarie, sottoscritto in data 28.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n.385 (Testo unico delle leggi in materia Bancaria e Creditizia) e degli art.1,4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n.130 (Legge sulla

cartolarizzazione dei crediti), la Società CRIO SPV II S.R.L. (di seguito anche solo "CRIO") ha acquistato pro soluto da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA S.p.A., un portafoglio di crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione ed aventi le caratteristiche specificate nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.66 del 06.06.2019 - Foglio Inserzioni, Parte Seconda, in forza del quale la Società CRIO, ai sensi degli art.1 e 4 della L. 30.04.1999 n.130, dell'art. 58 del T.U.B nonchè dell'informativa ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE n.679/2016 (c.d. "GDPR"), ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti, poi elencati sul sito <https://www.linkfinancia.eu/it/it-corporate-italian-2/informativa-cessioni/> e tra i quali è ricompreso il credito di cui al presente atto (NDG Biver 7770122 - CASCIANA Giuseppe e CASCIANA Beatrice).....

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/12/2015
Reg. gen. 8820 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 302.434,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.539,86
Rogante: Notaio PALA Fabio
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 55805
N° raccolta: 10141

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/08/2023
Reg. gen. 7012 - Reg. part. 5742
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 05/07/2024
Reg. gen. 6029 - Reg. part. 4799
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 09.07.2024 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli "Le case Basse", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi).

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

Vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIId1.v.

Sottoclasse IIId1.v: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. 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.

Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli "Le case Basse", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi).

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

Vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIIb1.v.

Sottoclasse IIIb1.v: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. 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.

Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli "Le case Basse", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi).

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

Vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIIb1.v.

Sottoclasse IIIb1.v: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. 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.

Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.51/02 rilasciata in data 23.05.2003, per lavori di ristrutturazione da eseguire nel fabbricato residenziale di civile abitazione ubicato in Via Roggia Molinara n.6/D;
- 2) Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2009, per l'esecuzione di lavori edilizi riguardanti il completamento dei lavori di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n.51/02 sopra citata.

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.

Dal raffronto tra il progetto depositato (Permesso di costruire n.37/09 del 17.03.2009) con lo stato di fatto, premesso che l'immobile si presenta tuttora in corso di ristrutturazione, si riscontrano le seguenti difformità:

PIANO TERRENO

- Difformità distributive interne e modifiche nelle dimensioni delle aperture esterne.

PIANO PRIMO

- Difformità distributive interne e modifiche nelle dimensioni delle aperture esterne.

PIANO SECONDO

- Difformità nelle quote di imposta e colmo del tetto.

Considerato lo stato di fatto degli immobili, le difformità evidenziate sia per il bene 1 che per il successivo bene 2, dovranno essere oggetto di unica pratica di Permesso di Costruire in sanatoria da concordarsi con gli uffici comunali previa verifica di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca della realizzazione degli interventi (2009) che alla data di presentazione dell'istanza.

Si ritiene che il costo per le spese tecniche ed oneri di legge sia presumibile in € 5.000,00 oltre a diritti di segreteria ed oblazione che saranno determinati a seguito di esame od istruttoria da parte degli uffici comunali solo all'atto di presentazione della pratica di sanatoria. Tale sanatoria sarà finalizzata alla semplice regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile e propedeutica alla presentazione di nuovo titolo abilitativo edilizio per ristrutturazione dell'immobile in base ai parametri del PRG vigente.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.51/02 rilasciata in data 23.05.2003, per lavori di ristrutturazione da eseguire nel fabbricato residenziale di civile abitazione ubicato in Via Roggia Molinara n.6/D;
- 2) Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2009, per l'esecuzione di lavori edilizi riguardanti il completamento dei lavori di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n.51/02 sopra citata.

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.

Dal raffronto tra il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli (Permesso di costruire n.37/09 del 17.03.2009) con lo stato di fatto, premesso che l'immobile si presenta tuttora in corso di ristrutturazione, si riscontrano le seguenti difformità:

PIANO TERRENO

- Lievi difformità distributive interne e nelle dimensioni delle aperture esterne.

PIANO PRIMO

- Lievi difformità distributive interne e nelle dimensioni delle aperture esterne.

Considerato lo stato di fatto degli immobili, le difformità evidenziate sia per il bene 1 (già trattato) che per il presente bene 2, dovranno essere oggetto di unica pratica di Permesso di Costruire in sanatoria da concordarsi

con gli uffici comunali previa verifica di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca della realizzazione degli interventi (2009) che alla data di presentazione dell'istanza.

Si ritiene che il costo per le spese tecniche ed oneri di legge sia presumibile in € 5.000,00 oltre a diritti di segreteria ed oblazione che saranno determinati a seguito di esame od istruttoria da parte degli uffici comunali solo all'atto di presentazione della pratica di sanatoria. Tale sanatoria sarà finalizzata alla semplice regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile e propedeutica alla presentazione di nuovo titolo abilitativo edilizio per ristrutturazione dell'immobile in base ai parametri del PRG vigente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n.51/02 rilasciata in data 23.05.2003, per lavori di ristrutturazione da eseguire nel fabbricato residenziale di civile abitazione ubicato in Via Roggia Molinara n.6/D;
- 2) Permesso di Costruire n.37/09 rilasciato in data 17.03.2009, per l'esecuzione di lavori edilizi riguardanti il completamento dei lavori di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n.51/02 sopra citata.

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.

Dal raffronto tra il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli (Permesso di costruire n.37/09 del 17.03.2009) con lo stato di fatto, si precisa che il fabbrico in oggetto è previsto in demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato 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 2023 - Semestre 1 - Comune di Vercelli - Zona Suburbana - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha proceduto ad una valutazione a corpo in base alla propria esperienza attribuendo un valore al metro quadro derivato dalla divisione tra la valutazione complessiva del bene e la superficie commerciale.

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

- Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
 Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre vano scala al piano terra, tre vani, disimpegno e vano scala al piano primo e locali sottotetto non abitabile al piano secondo. Al piano terreno nell'area pertinenziale in stato di abbandono, completamente invasa dalla vegetazione troviamo altro fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra destinato a ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 425, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 425, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.011,00
- Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
 Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre porticato al piano terra, due vani e terrazzo al piano primo, locale sottotetto non abitabile e soletta grezza a cielo aperto al piano secondo, con area cortilizia di pertinenza in condizioni di abbandono, completamente invasa da vegetazione spontanea.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 426, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 426, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.589,00
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
 Basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, in stato di abbandono. destinato a ripostiglio/deposito.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 426, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 426, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.115,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	138,82 mq	100,00 €/mq	€ 14.011,00	100,00%	€ 14.011,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	155,32 mq	100,00 €/mq	€ 15.589,00	100,00%	€ 15.589,00
Bene N° 3 - Deposito Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D	21,15 mq	100,00 €/mq	€ 2.115,00	100,00%	€ 2.115,00
				Valore di stima:	€ 31.715,00

Valore di stima: € 31.715,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per redazione e presentazione Permesso di Costruire in sanatoria sia per il bene 1 e bene 2	5000,00	€

Valore finale di stima: € 26.715,00

Resteranno a carico dell'aggiudicatario i costi relativi all'oblazione comunale ed ai diritti di segreteria che saranno determinati a seguito di esame od istruttoria da parte degli uffici comunali solo all'atto della predisposizione della pratica edilizia di sanatoria.

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 01/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 38/09 e suoi allegati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Catasto: visure, planimetrie, estratto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento elenco formailtà (Aggiornamento al 01/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre vano scala al piano terra, tre vani, disimpegno e vano scala al piano primo e locali sottotetto non abitabile al piano secondo. Al piano terreno nell'area pertinenziale in stato di abbandono, completamente invasa dalla vegetazione troviamo altro fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra destinato a ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 425, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 425, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli "Le case Basse", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi). 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 Vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi. *****
L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIIId1.v. Sottoclasse IIIB1.v: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. 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. Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D
Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre porticato al piano terra, due vani e terrazzo al piano primo, locale sottotetto non abitabile e soletta grezza a cielo aperto al piano secondo, con area cortilizia di pertinenza in condizioni di abbandono, completamente invasa da vegetazione spontanea. Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 426, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 426, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli "Le case Basse", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi). 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 Vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIIId1.v. Sottoclasse IIIb1.v: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. 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. Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D

Basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, in stato di abbandono. destinato a ripostiglio/deposito.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 426, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 426, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli "Le case Basse", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi). 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 Vedasi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIIId1.v. Sottoclasse IIIb1.v: aree potenzialmente soggette ad allagamenti prevalentemente per fenomeni di rigurgito esternamente all'argine del Fiume Sesia nella partizione compresa entro la Fascia C del P.A.I. a Sud del rilevato

ferroviario To-Mi e per apporti concomitanti dal reticolo minore. 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. Eventuali locali interrati potranno essere ammessi a seguito di idoneo studio idrogeologico di compatibilità.

Prezzo base d'asta: € 26.715,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2023 A CUI E' RIUNITA 106/2024 DEL
R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.715,00

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 425, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 425, Qualità ENTE URBANO	Superficie	138,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile in corso di ristrutturazione, si presenta in stato di abbandono con fitta vegetazione spontanea nell'area a verde di pertinenza come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre vano scala al piano terra, tre vani, disimpegno e vano scala al piano primo e locali sottotetto non abitabile al piano secondo. Al piano terreno nell'area pertinenziale in stato di abbandono, completamente invasa dalla vegetazione troviamo altro fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra destinato a ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 426, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 426, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	155,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile in corso di ristrutturazione, si presenta in stato di abbandono con fitta vegetazione spontanea nell'area a verde di pertinenza come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Fabbricato civile in corso di ristrutturazione elevato su tre piani fuori terra, composto da due vani oltre porticato al piano terra, due vani e terrazzo al piano primo, locale sottotetto non abitabile e soletta grezza a cielo aperto al piano secondo, con area cortilizia di pertinenza in condizioni di abbandono, completamente invasa da vegetazione spontanea.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Roggia Molinara 6/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 426, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 426, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	21,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di abbandono con fitta vegetazione spontanea nell'area a verde di pertinenza come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, in stato di abbandono. destinato a ripostiglio/deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01/06/2005
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1012
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: BOGGIA Francesco
Data: 30/05/2005
N° repertorio: 106511
N° raccolta: 12921
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.23 del 13.01.2010 (EROGAZIONE A SALDO).
***** Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", derivanti (tra le altre cose) da concessioni creditizie ipotecarie e/o chirografarie, sottoscritto in data 28.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n.385 (Testo unico delle leggi in materia Bancaria e Creditizia) e degli art.1,4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n.130 (Legge sulla cartolarizzazione dei crediti), la Società CRIO SPV II S.R.L. (di seguito anche solo "CRIO") ha acquistato pro soluto da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA S.p.A., un portafoglio di crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione ed aventi le caratteristiche specificate nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.66 del 06.06.2019 - Foglio Inserzioni, Parte Seconda, in forza del quale la Società CRIO, ai sensi degli art.1 e 4 della L. 30.04.1999 n.130, dell'art. 58 del T.U.B nonchè dell'informativa ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE n.679/2016 (c.d. "GDPR"), ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti, poi elencati sul sito <https://www.linkfinancia.eu/it/it-corporate-italian-2/informativa-cessioni/> e tra i quali è ricompreso il credito di cui al presente atto (NDG Biver 7770122 - CASCIANA Giuseppe e CASCIANA Beatrice).....
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/12/2015
Reg. gen. 8820 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 302.434,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.539,86
Rogante: Notaio PALA Fabio
Data: 23/12/2015

N° repertorio: 55805
N° raccolta: 10141

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/08/2023

Reg. gen. 7012 - Reg. part. 5742

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 05/07/2024

Reg. gen. 6029 - Reg. part. 4799

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01/06/2005

Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1012

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: BOGGIA Francesco

Data: 30/05/2005

N° repertorio: 106511

N° raccolta: 12921

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.23 del 13.01.2010 (EROGAZIONE A SALDO).

***** Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", derivanti (tra le altre cose) da concessioni creditizie ipotecarie e/o chirografarie, sottoscritto in data 28.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n.385 (Testo unico delle leggi in materia Bancaria e Creditizia) e degli art.1,4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n.130 (Legge sulla cartolarizzazione dei crediti), la Società CRIO SPV II S.R.L. (di seguito anche solo "CRIO") ha acquistato pro soluto da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA S.p.A., un portafoglio di crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto

di Cessione ed aventi le caratteristiche specificate nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.66 del 06.06.2019 - Foglio Inserzioni, Parte Seconda, in forza del quale la Società CRIO, ai sensi degli art.1 e 4 della L. 30.04.1999 n.130, dell'art. 58 del T.U.B nonchè dell'informativa ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE n.679/2016 (c.d. "GDPR"), ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti, poi elencati sul sito <https://www.linkfinancia.eu/it/it-corporate-italian-2/informativa-cessioni/> e tra i quali è ricompreso il credito di cui al presente atto (NDG Biver 7770122 - CASCIANA Giuseppe e CASCIANA Beatrice).....

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/12/2015
Reg. gen. 8820 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 302.434,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.539,86
Rogante: Notaio PALA Fabio
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 55805
N° raccolta: 10141

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/08/2023
Reg. gen. 7012 - Reg. part. 5742
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 05/07/2024
Reg. gen. 6029 - Reg. part. 4799
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA ROGGIA MOLINARA 6/D

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01/06/2005
Reg. gen. 5412 - Reg. part. 1012
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: BOGGIA Francesco
Data: 30/05/2005
N° repertorio: 106511
N° raccolta: 12921

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.23 del 13.01.2010 (EROGAZIONE A SALDO).
***** Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", derivanti (tra le altre cose) da concessioni creditizie ipotecarie e/o chirografarie, sottoscritto in data 28.05.2019, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'articolo 58 del Decreto Legislativo 1° Settembre 1993 n.385 (Testo unico delle leggi in materia Bancaria e Creditizia) e degli art.1,4 e 7.1 della legge 30 aprile 1999 n.130 (Legge sulla cartolarizzazione dei crediti), la Società CRIO SPV II S.R.L. (di seguito anche solo "CRIO") ha acquistato pro soluto da CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI - BIVERBANCA S.p.A., un portafoglio di crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione ed aventi le caratteristiche specificate nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.66 del 06.06.2019 - Foglio Inserzioni, Parte Seconda, in forza del quale la Società CRIO, ai sensi degli art.1 e 4 della L. 30.04.1999 n.130, dell'art. 58 del T.U.B nonchè dell'informativa ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE n.679/2016 (c.d. "GDPR"), ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti, poi elencati sul sito <https://www.linkfinancia.eu/it/it-corporate-italian-2/informativa-cessioni/> e tra i quali è ricompreso il credito di cui al presente atto (NDG Biver 7770122 - CASCIANA Giuseppe e CASCIANA Beatrice).....

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 28/12/2015
Reg. gen. 8820 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
Importo: € 302.434,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.539,86
Rogante: Notaio PALA Fabio
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 55805
N° raccolta: 10141

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/08/2023
Reg. gen. 7012 - Reg. part. 5742
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 05/07/2024
Reg. gen. 6029 - Reg. part. 4799
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura