

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Guidi Claudia**, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	9
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	12



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	13
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	16
Stato conservativo.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	19



Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	33
Regolarità edilizia.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	38
Vincoli od oneri condominiali .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	39
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	40
Stima / Formazione lotti.....	40



Riserve e particolarità da segnalare .....	43
Riepilogo bando d'asta .....	45
<b>Lotto Unico</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2020 del R.G.E.....	50
<b>Lotto Unico</b> .....	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	52
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1 .....	52
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	52
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T .....	52



## INCARICO

---

All'udienza del 09/03/2021, il sottoscritto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, email \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo VerCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo VerCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo VerCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Borgo VerCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

#### **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2021.

Custode delle chiavi: AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

#### **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/05/2021.

Custode delle chiavi: AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

#### **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE O AUTORIMESSE**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/05/2021.

Custode delle chiavi: AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

### **TETTOIA**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/05/2021.

Custode delle chiavi: AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio Dott \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che attesta cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio Dott \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che attesta cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio Dott \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che attesta cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.



#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio Dott \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che attesta cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

#### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

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

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



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

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

---

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

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

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

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

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

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

Il bene confina a Nord-Est con altra proprietà (foglio 15 mappale 393), a Est con altra proprietà (foglio 15 mapp. 390 sub. 3), a sud-est con cortile di pertinenza, a Ovest con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 4)

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Il bene confina a Nord-Est con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 4), a Est con con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 3), a sud-est con cortile di pertinenza, a Ovest con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 4)

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Il bene confina a Nord-Est con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 4) e con altra proprietà (foglio 15 mapp. 390 sub. 3), a Est altra proprietà (foglio 15 mapp. 390 sub. 3), a sud-est con cortile di pertinenza, a Ovest con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 2)



#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Il bene confina a Nord-Est altra proprietà (foglio 15 mapp. 393), a Est altra proprietà (foglio 15 mapp. 390 sub. 3)e con stessa proprietà (foglio 15 mapp. 389 sub. 2), a sud-est con cortile di pertinenza, a Ovest con altra proprietà (foglio 15 mapp. 986, 388,971)

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Fabbricato agricolo	147,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	7,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>10/04/2003</b> al <b>19/05/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 271,14 Piano 1
Dal <b>19/05/2009</b> al <b>25/11/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 271,14 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.1 risulta variato in Via Barna n°22, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 271,14; variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. vc0140262 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 51689.1/2011) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.1 risulta variato in Via Barna n° 22, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 271,14; variazione identificativi per allineamento mappe del 10/04/2003 protocollo n. 39620 in atti dal 10/04/2003 (n. 15.1/2003) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.1 risulta variato in Via Ingegnere Barna n° 22, a/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 271,14



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARN A N.22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2003 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 75,92 Piano T
Dal 19/05/2009 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 75,92 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.2 risulta variato in Via Barna n°22, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 75,92; variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. vc0140263 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 51690.1/2011) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.2 risulta variato in Via Barna n° 22, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 75,92; variazione identificativi per allineamento mappe del 10/04/2003 protocollo n. 39620 in atti dal 10/04/2003 (n.15.1/2003) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.2 risulta variato in Via Ingegnere Barna n° 22, c/6- autorimessa o rimessa, rendita di Euro 75,92

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARN A N.22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2003 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 167 mq Rendita € 75,92 Piano T
Dal 19/05/2009 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 75,92 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.3 risulta variato in Via Barna n° 22, c/6 -autorimessa o rimessa, rendita di Euro 75,92; variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. vc0140268 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 51695.1/2011) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.3 risulta variato in Via Barna n° 22, c/6 - autorimessa o rimessa, rendita di Euro 75,92; variazione del 12/07/2005 protocollo n. vc0046580 in atti dal 12/07/2005 seg. err. rett. mappale (n. 11897.1/2005) l'immobile Fgl.15 p.lla 389 sub.3 risulta variato in Via Ingegnere Barna n°



22, c/6 - autorimessa o rimessa,rendita di Euro 75,92

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2003 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 4 Categoria C7 Cl.U, Cons. 158 Superficie catastale 167 mq Rendita € 97,92 Piano T
Dal 19/05/2009 al 25/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 389, Sub. 4 Categoria C7 Cl.U, Cons. 158 Superficie catastale 167 mq Rendita € 97,92 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.4 risulta variato in Via Barna n°22, c/7 - tettoia, rendita di Euro 97,92; variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. vc0140264 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.51691.1/2011) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.4 risulta variato in Via Barna n° 22, c/7 - tettoia,rendita di Euro 97,92; variazione identificativi per allineamento mappe del 10/04/2003 protocollo n. 39620 in atti dal 10/04/2003 (n. 15.1/2003) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.4 risulta variato in Via Ingegnere Barna n° 22, c/7 - tettoia, rendita di Euro 97,92 Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.4 risulta variato in Via Barna n°22, c/7 - tettoia, rendita di Euro 97,92; variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. vc0140264 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.51691.1/2011) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.4 risulta variato in Via Barna n° 22, c/7 - tettoia, rendita di Euro 97,92; variazione identificativi per allineamento mappe del 10/04/2003 protocollo n. 39620 in atti dal 10/04/2003 (n. 15.1/2003) l'immobile Fgl. 15 p.lla 389 sub.4risulta variato in Via Ingegnere Barna n° 22, c/7 - tettoia, rendita di Euro 97,92

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	389	1		A3	1	5	91 mq	271,14 €	1	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 16 Novembre 2021, sono emerse alcune differenze distributive rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allo stato attuale. In particolare all'interno della prima camera confinante con la cucina è presente una tramezza divisoria non rappresentata in atti. All'esterno il ballatoio di accesso presenta dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato. La scala di accesso al ballatoio in ferro non è rappresentata.

Le porzioni immobiliari sopra descritte derivano dalla soppressione del fgl 501 p.lla 1529 sub 1-2-3-4-5, fabbricato edificato sul seguente terreno:

- Borgo Vercelli, NCT Fgl. 15 p.la 389, Are 4 Ca 30; variazione d'ufficio del 16/10/1990 in atti dal 17/10/1990 (n. 161090.1/1990) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in ente urbano, Are 4 Ca 30; frazionamento del 14/07/1988 in atti dal 27/01/1989 (n. 15.1/1988) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 4 Ca 30; impianto meccanografico del 02/05/1975 l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 6 Ca 10.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	389	2		C6	2	30	36 mq	75,92 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Le porzioni immobiliari sopra descritte derivano dalla soppressione del fgl 501 p.la 1529 sub 1-2-3-4-5, fabbricato edificato sul seguente terreno:

- Borgo Vercelli, NCT Fgl. 15 p.la 389, Are 4 Ca 30; variazione d'ufficio del 16/10/1990 in atti dal 17/10/1990 (n. 161090.1/1990) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in ente urbano, Are 4 Ca 30; frazionamento del 14/07/1988 in atti dal 27/01/1989 (n. 15.1/1988) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 4 Ca 30; impianto meccanografico del 02/05/1975 l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 6 Ca 10.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	389	3		C6	2	30	36 mq	75,92 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 17 Maggio 2021, sono emerse alcune divergenze distributive rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allo stato attuale. In particolare si è rilevata una differenza tra la porta di accesso presente (una comune porta finestra) e quella indicata in planimetria catastale di dimensioni maggiori. Inoltre adiacente alla porta di ingresso è presente una finestra non rappresentata in atti.

Le porzioni immobiliari sopra descritte derivano dalla soppressione del fgl 501 p.lla 1529 sub 1-2-3-4-5, fabbricato edificato sul seguente terreno:

- Borgo Vercelli, NCT Fgl. 15 p.la 389, Are 4 Ca 30; variazione d'ufficio del 16/10/1990 in atti dal 17/10/1990 (n. 161090.1/1990) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in ente urbano, Are 4 Ca 30; frazionamento del 14/07/1988 in atti dal 27/01/1989 (n. 15.1/1988) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 4 Ca 30; impianto meccanografico del 02/05/1975 l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 6 Ca 10.

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	389	4		C7	U	158	167 mq	97,92 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 16 Novembre 2021, sono emerse alcune divergenze distributive rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allo stato attuale. Nella planimetria catastale è ancora riportata una porzione di tettoia attualmente inesistente. All'interno del locale a destinazione tettoia è presente



una scala metallica di accesso a due solai intermedi non rappresentati in planimetria. Sulla parete a confine con il mappale 393 sono presenti nello stato di fatto due aperture non indicate in atti. Infine dal locale ripostiglio si accede ad un ulteriore disimpegno su cui affaccia un servizio igienico. Tali locali non risultano sulla planimetria catastale come rappresentata in atti.

Le porzioni immobiliari sopra descritte derivano dalla soppressione del fgl 501 p.lla 1529 sub 1-2-3-4-5, fabbricato edificato sul seguente terreno:

- Borgo Vercelli, NCT Fgl. 15 p.la 389, Are 4 Ca 30; variazione d'ufficio del 16/10/1990 in atti dal 17/10/1990 (n. 161090.1/1990) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in ente urbano, Are 4 Ca 30; frazionamento del 14/07/1988 in atti dal 27/01/1989 (n. 15.1/1988) l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 4 Ca 30; impianto meccanografico del 02/05/1975 l'immobile Fgl. 15 p.la 389 risulta variato in fabbricato rurale, Are 6 Ca 10.

Patti

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di Vercelli non risultano contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di Vercelli non risultano contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di Vercelli non risultano contratti di locazione in essere.

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di Vercelli non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. I serramenti esterni presentano scrostature della pellicola pittorica e alcuni vetri rotti, negli ambienti interni si rilevano distaccamenti della tinteggiatura probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua. Alla data del sopralluogo le utenze risultano non attive.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. Alla data del sopralluogo le utenze risultano non attive.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. Alla data del sopralluogo le utenze risultano non attive.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. Diverse porzioni di muratura presentano lacune di materiale. Si sottolinea l'assenza di intonaco su vaste porzioni di superfici murarie.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

Essendo le unità immobiliari derivate da un organismo edilizio originariamente unitario, presentano come parti comuni le aree esterne lungo le quali avviene il transito e l'accesso alle singole unità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Essendo le unità immobiliari derivate da un organismo edilizio originariamente unitario, presentano come parti comuni le aree esterne lungo le quali avviene il transito e l'accesso alle singole unità.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Essendo le unità immobiliari derivate da un organismo edilizio originariamente unitario, presentano come parti comuni le aree esterne lungo le quali avviene il transito e l'accesso alle singole unità.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Essendo le unità immobiliari derivate da un organismo edilizio originariamente unitario, presentano come parti comuni le aree esterne lungo le quali avviene il transito e l'accesso alle singole unità.

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

Da certificazione notarile a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riporta "i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità" (vedi formalità pregiudizievoli).

Si segnala, tuttavia, che per accedere alle unità immobiliari occorre transitare lungo altre proprietà, trattandosi di fatto di un lotto intercluso e che tale servitù di fatto non risulta in atti.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

---

Da certificazione notarile a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riporta "i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità" (vedi formalità pregiudizievoli).

Si segnala, tuttavia, che per accedere alle unità immobiliari occorre transitare lungo altre proprietà, trattandosi di fatto di un lotto intercluso e che tale servitù di fatto non risulta in atti.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

---

Da certificazione notarile a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riporta "i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità" (vedi formalità pregiudizievoli).

Si segnala, tuttavia, che per accedere alle unità immobiliari occorre transitare lungo altre proprietà, trattandosi di fatto di un lotto intercluso e che tale servitù di fatto non risulta in atti.

## **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

---

Da certificazione notarile a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riporta "i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità" (vedi formalità pregiudizievoli).

Si segnala, tuttavia, che per accedere alle unità immobiliari occorre transitare lungo altre proprietà, trattandosi di fatto di un lotto intercluso e che tale servitù di fatto non risulta in atti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO 1**

---

L'immobile, risalente ai primi anni del '900, rispecchia le caratteristiche costruttive del fabbricato rurale, sia per morfologia che per materiali impiegati. Presenta affacci prevalenti a sud-est verso cortile interno e affaccio nord-ovest secondario su altra proprietà confinante. L'alloggio presenta altezza utile interna pari a 2.90 m ed è costituito da ingresso/cucina, corridoio, camera, camera, camera soggiorno e servizio igienico. L'accesso all'immobile avviene da ballatoio esterno servito da scala metallica con pedate lignee con partenza dal cortile. Il ballatoio stesso è formato da struttura metallica su cui sono poste travi trasversali in legno che reggono un assito ligneo di camminamento. Al perimetro si trova una ringhiera metallica di protezione integrata da parapetti metallici rimovibili di protezione. Agli ambienti interni si accede tramite serramento in alluminio con pannellature vetrate. Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura intonacata. La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno, manto di copertura in pannelli ondulati coibentati, canali di raccolta acque sia orizzontali che verticali non presenti. Le facciate esterne sono in parte intonacate e in parte presentano mattone a vista, in altre parti sono evidenti lacune di materiali. Gli ambienti interni presentano pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, i rivestimenti verticali di bagno e cucina sono in piastrelle di



ceramica. Le porte interne dei locali sono in legno con specchiature vetrate, come i serramenti esterni. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia con radiatori di distribuzione in alluminio. Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano non attive. Il cortile di pertinenza risulta essere in uno stato di conservazione non ottimale con presenza di vegetazione rilevante e nessuna pavimentazione esterna.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

L'immobile, risalente ai primi anni del '900, rispecchia le caratteristiche costruttive del fabbricato rurale, sia per morfologia che per materiali impiegati. Presenta affacci prevalenti a sud-est verso cortile interno e affaccio nord-ovest secondario su stessa proprietà sub.4. L'immobile presenta altezza utile interna pari a 3 m. L'accesso all'immobile avviene dal cortile esterno attraverso un serramento metallico, altri lati sono chiusi da muratura di laterizio intonacata. La struttura portante verticale (partendo dal piano di fondazione) è in muratura. Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura. La facciata esterna verso il cortile è intonacata. I pavimenti sono in battuto di cemento non liscio e non perfettamente livellato. L'immobile presenta alcune tracce di impianti. Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano non attive. Il cortile di pertinenza risulta essere in uno stato di conservazione non ottimale con presenza di vegetazione rilevante e nessuna pavimentazione esterna.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

L'immobile, risalente ai primi anni del '900, rispecchia le caratteristiche costruttive del fabbricato rurale, sia per morfologia che per materiali impiegati. Presenta affacci prevalenti a sud-est verso cortile interno e affaccio nord-ovest secondario su stessa proprietà sub.4. L'immobile presenta altezza utile interna pari a 3 m. L'accesso all'immobile avviene dal cortile esterno attraverso una porta-finestra in legno, altri lati sono chiusi da muratura di laterizio intonacata. La struttura portante verticale (partendo dal piano di fondazione) è in muratura. Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura. La facciata esterna verso il cortile è intonacata. I pavimenti sono in laminato color legno posato a incastro su sottostante sottofondo. L'immobile presenta alcune tracce di impianti non conformi alle normative di sicurezza impiantistica. Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano non attive. Il cortile di pertinenza risulta essere in uno stato di conservazione non ottimale con presenza di vegetazione rilevante e nessuna pavimentazione esterna.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

L'immobile, risalente ai primi anni del '900, rispecchia le caratteristiche costruttive del fabbricato rurale, sia per morfologia che per materiali impiegati. Presenta affacci prevalenti a sud-est verso cortile interno e affaccio nord-ovest secondario su altra proprietà confinante. L'immobile presenta altezze utili interne differenti presentandosi con copertura a vista e porzione di solaio di interpiano intermedio. L'accesso all'immobile avviene dal cortile esterno attraverso un serramento metallico, altri lati sono chiusi da muratura di laterizio. La struttura portante verticale (partendo dal piano di fondazione) è in muratura, i solai interni sono in putrelle di ferro con piano di camminamento in tavole lignee (non continue). Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura. La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno, manto di copertura in pannelli ondulati coibentati, canali di raccolta acque sia orizzontali che verticali non presenti. La parte di immobile a destinazione essiccatoio cereali presenta manto di copertura in lastre di fibrocemento-amianto. Le facciate esterne sono in parte intonacate e in parte presentano mattone a vista, in altre parti sono evidenti lacune di materiali. Gli ambienti coperti della tettoia risultano in parte intonacati e in parte non intonacati, con pavimenti in battuto di cemento non liscio e non perfettamente livellato. Le porte interne del locale ripostiglio sono in legno con specchiature vetrate, come i serramenti esterni. L'immobile non risulta dotato di impianti. Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano non attive. Il cortile di pertinenza risulta essere



in uno stato di conservazione non ottimale con presenza di vegetazione rilevante e nessuna pavimentazione esterna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1

L'immobile risulta libero

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

L'immobile risulta libero

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

L'immobile risulta libero

### BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1982 al 30/01/1985	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/01/1982	D43 V 714	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	26/01/1982	799	603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/1985 al 04/10/1988	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##omissis##	08/01/1985	46494/7244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	30/01/1985	856	603



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1988 al 19/05/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DIVISIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ## omissis ##	14/09/1988	58824	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	04/10/1988	10981	7782
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2009 al 25/11/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ## omissis ##	19/05/2009	174556/21420	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	10/06/2009	9051	6070
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1982 al 30/01/1985	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL	26/01/1982	D43 V 714	



		REGISTRO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	26/01/1982	799	603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/01/1985</b> al <b>04/10/1988</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis #	08/01/1985	46494/7244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	30/01/1985	856	603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/09/1988</b> al <b>19/05/2009</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	14/09/1988	58824	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	04/10/1988	10981	7782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/05/2009</b> al <b>25/11/2021</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	19/05/2009	144556/21420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	10/06/2009	9051	6070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNABÒ N.22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1982 al 30/01/1985	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/01/1982	D43 V 714	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	26/01/1982	799	603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/1985 al 04/10/1988	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	08/01/1985	46494/7244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	30/01/1985	856	603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/1988 al 19/05/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	14/09/1988	58824	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	04/10/1988	10981	7782
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>19/05/2009</b> al <b>25/11/2021</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ## omissis ##	19/05/2009	174556/21420	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	10/06/2009	9051	6070
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNABÀ N.22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>26/01/1982</b> al <b>30/01/1985</b>	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/01/1982	D43 V 714	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOVARA	26/01/1982	799	603
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal <b>08/01/1985</b> al <b>04/10/1988</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	08/01/1985	46494/7244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	30/01/1985	856	603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/09/1988</b> al <b>19/05/2009</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	14/09/1988	58824	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	04/10/1988	10981	7782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/05/2009</b> al <b>25/11/2021</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ## omissis ##	19/05/2009	174556/21420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NOVARA	10/06/2009	9051	6070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 17/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a NOVARA il 10/06/2009  
Reg. gen. 9052 - Reg. part. 1577  
Quota: 1/1  
Importo: € 275.807,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 137.903,57  
Interessi: € 2,54  
Rogante: NOTAIO ## omissis ##  
Data: 19/05/2009  
N° repertorio: 174557/21421

#### ***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a NOVARA il 17/11/2020  
Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 17/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a NOVARA il 10/06/2009  
Reg. gen. 9052 - Reg. part. 1577



Quota: 1/1  
Importo: € 275.807,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 137.903,57  
Interessi: € 2,54  
Rogante: NOTAIO ## omissis ##  
Data: 19/05/2009  
N° repertorio: 174557/21421

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a NOVARA il 17/11/2020  
Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 17/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a NOVARA il 10/06/2009  
Reg. gen. 9052 - Reg. part. 1577  
Quota: 1/1  
Importo: € 275.807,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 137.903,57  
Interessi: € 2,54  
Rogante: NOTAIO ## omissis ##  
Data: 19/05/2009  
N° repertorio: 174557/21421

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a NOVARA il 17/11/2020



Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NOVARA aggiornate al 17/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a NOVARA il 10/06/2009  
Reg. gen. 9052 - Reg. part. 1577  
Quota: 1/1  
Importo: € 275.807,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 137.903,57  
Interessi: € 2,54  
Rogante: NOTAIO ## omissis ##  
Data: 19/05/2009  
N° repertorio: 174557/21421

##### ***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a NOVARA il 17/11/2020  
Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO 1**

---

All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA: NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola PD.3 tra gli **ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea** per le quali l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede:

#### **Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente**

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

- a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;
- b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;
- c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

#### A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

#### B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

#### C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
  - 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense”
  - 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea”
  - 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”
- L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$
- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto
- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:
  - è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;



- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
- i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

#### D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46.

Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA: NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola PD.3 tra gli **ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea** per le quali l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede:

### **Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente**

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

- a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;
- b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;
- c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

#### A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

#### B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto



edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

#### C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale

· 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"

· 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"

· 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

-L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$

-Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto

-Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:

-è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;

· gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;

· l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;

· frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;

· i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

#### D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46.

Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA: NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola PD.3 tra gli **ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea** per le quali l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede:

#### **Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente**



Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

- a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;
- b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;
- c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

#### A. Destinazioni d’uso

Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

#### B. Tipi di intervento

Con riferimento all’art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

#### C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense”
- 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea”
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”
- L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$
- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto
- Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che:
  - è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
  - gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
  - l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
  - frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
  - i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.



#### D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46.

Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA: NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola PD.3 tra gli **ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea** per le quali l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede:

#### **Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente**

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:

- a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano;
- b) Gli edifici in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;
- c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”.

#### A. Destinazioni d'uso

Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26.

#### B. Tipi di intervento

Con riferimento all'art. 20 sono ammessi:

MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b

Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

#### C. Parametri

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense”
- 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea”



- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”
- L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$
- Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto
- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:
  - è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
  - gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
  - l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
  - frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;
  - i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

#### D. Disposizioni particolari

Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46.

Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di Borgo Vercelli in data 20 Aprile 2021 e in data 26 Novembre 2021. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopraelevazione dell'immobile (realizzazione piano primo) ;
- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* demolizione di parti pericolanti consistenti nei muri di tamponamento della tettoia.

Lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali (piano terreno). Per la definizione delle altezze dell'immobile e della conformazione del piano primo ci si riferisce alla licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957.



Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto contenuto nelle suddette istanze edilizie è possibile relazionare quanto segue:

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 16 Novembre 2021, sono emerse alcune differenze distributive tra lo stato attuale e quanto indicato in atti. In particolare la porzione indicata in atti come terrazzo è attualmente adibita a camera e dunque chiusa. Non è stato però rinvenuto alcun titolo autorizzativo inerente tale intervento di chiusura.

All'esterno il ballatoio di accesso presenta dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato. La scala di accesso al ballatoio in ferro non è rappresentata e la struttura metallica del ballatoio non è autorizzata e dimensionata in nessuna istanza edilizia. La scala di accesso e il ballatoio non sono posti a distanza di 5 m dal confine di proprietà. Pertanto la loro realizzazione avrebbe potuto verificarsi solo previo assenso scritto della proprietà confinante.

E' inoltre evidente la presenza di un ulteriore piano aggiuntivo sopra al primo (terzo fuori terra) la cui autorizzazione non è presente in nessuna istanza edilizia in atti.

La verifica urbanistica della possibilità di sanare tali difformità viene effettuata secondo quanto indicato all'art. 23 delle NTA del PRGC del Comune di Borgo Vercelli nelle quali si riporta:

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"
- **0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"**
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ .

- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:

- è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
- frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;

Sempre dalle NTA si ricava la definizione di SUL :

"La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;  
sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, nei limiti dimensionali strettamente funzionali ai predetti impianti;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, nel limite di 1m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>;
- f) ai locali cantina completamente interrati o seminterrati con soffitto a quota non superiore a m 1,20 rispetto al piano del terreno originario, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili e non agibili;



g) ai cavedi”

Sommando le superfici utili esistenti (calcolate secondo quanto sopra esposto) di tutte le unità immobiliari relative alla particella si ricava che la SUL ESISTENTE è pari a :

SUB.1 ABITAZIONE 96 MQ

SUB.2 GARAGE 36 MQ

SUB.3 GARAGE 36 MQ

SUB.4 TETTOIA 155 MQ

SUL TOTALE: 323 MQ

SUL MASSIMA: SF (488 MQ) X 0.45= 219.6 MQ

Poiché la SUL esistente è già superiore alla SUL massima il lotto è da considerarsi saturo e gli ampliamenti realizzati sono da considerarsi non sanabili. Occorrerà pertanto prevederne la demolizione. Dalla compilazione di computo allegato per le opere in sanatoria (che si allega in via preventiva) sulla base del Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte del 2020 si ipotizza un costo opere pari a 38.000,00 € circa. A tale cifra andranno sommati il costo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato ipotizzabili in 2.000,00 € (piu' iva di legge e cassa professionale).

Il costo di tale sanatoria pari a circa 40.000,00 € poiché riferito a tutte le unità immobiliari viene calcolato come incidenza al mq dividendo per la SUL sopra determinata:

40.000,00 € / 323,00 mq = 124,00 €/mq (arrotondato)

Tale costo moltiplicato per i mq di ciascuna unità verrà detratto dal valore stimato per la vendita dell'immobile. Per l'unità immobiliare alloggio a tali costi dovranno aggiungersi quelli di demolizione della struttura metallica di ampliamento del ballatoio di accesso e della chiusura dell'ex terrazzo stimati sulla base del Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte del 2020 in 2.130,00 € circa

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di Borgo Vercelli in data 20 Aprile 2021 e in data 26 Novembre 2021. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; sopraelevazione dell'immobile (realizzazione piano primo) ;

- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* demolizione di parti pericolanti consistenti nei muri di tamponamento della tettoia.

lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali. Per la definizione delle altezze dell'immobile e della conformazione del piano primo ci si riferisce alla licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957.



Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto contenuto nelle suddette istanze edilizie è possibile constatare la conformità urbanistica dell'immobile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di Borgo Vercelli in data 20 Aprile 2021 e in data 26 Novembre 2021. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; sopraelevazione dell'immobile (realizzazione piano primo) ;
- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* demolizione di parti pericolanti consistenti nei muri di tamponamento della tettoia.

lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali. Per la definizione delle altezze dell'immobile e della conformazione del piano primo ci si riferisce alla licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957.

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 17 Maggio 2021, sono emerse alcune divergenze distributive rispetto a quanto indicato in atti. In particolare si è rilevata una differenza tra la porta di accesso presente (una comune porta finestra) e quella indicata nell'autorizzazione edilizia n.8 del 18/03/1957. Inoltre adiacente alla porta di ingresso è presente una finestra non rappresentata in atti. Tali modifiche possono essere sanate tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria. La sanzione stimabile sarà pari all'importo minimo di € 516,00. A tale cifra andranno sommati il costo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato ipotizzabili in 1.000 € (piu' iva di legge e cassa professionale). Al termine dell'iter di sanatoria verrà aggiornata la scheda catastale dell'immobile con relative spese catastali e oneri professionali del tecnico redattore ipotizzabili in 500 € (piu' iva di legge e cassa professionale).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



## **BENE N° 4 - TETTOIA UBIcata A BORGIO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di Borgo Vercelli in data 20 Aprile 2021 e in data 26 Novembre 2021. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopraelevazione dell'immobile (realizzazione piano primo) ;
- Autorizzazione n.8 del 18/03/1986 richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* demolizione di parti pericolanti consistenti nei muri di tamponamento della tettoia.

lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali. Per la definizione delle altezze dell'immobile e della conformazione del piano primo ci si riferisce alla licenza di costruzione n.1 del 31/01/1957.

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto contenuto nelle suddette istanze edilizie è possibile relazionare quanto segue:

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 16 Novembre 2021, sono emerse alcune divergenze distributive rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allo stato attuale. In particolare si sono rilevate differenze distributive. Nella autorizzazione n.8 del 18/03/1986 è ancora riportata una porzione di tettoia attualmente inesistente. Sulla parete a confine con il mappale 393 sono presenti nello stato di fatto due aperture non indicate in atti. Rispetto alla citata autorizzazione, inoltre, le murature perimetrali di tamponamento non sono state demolite ma presentano delle aperture verso il confine limitrofo che devono essere tamponate. All'interno del locale a destinazione tettoia è presente una scala metallica di accesso a due solai intermedio non autorizzati con nessuna concessione edilizia che costituiscono aumento di sul.

La verifica urbanistica della possibilità di sanare tali difformità viene effettuata secondo quanto indicato all'art. 23 delle NTA del PRGC del Comune di Borgo Vercelli nelle quali si riporta:

Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri:

- ? ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
- 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense"
- **0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea"**
- 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"

L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: Incremento Sul =  $(Sf \times Uf - Sul \text{ esistente}) / 2$ .

? Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:

- è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
- gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati;
- l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;



· frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente;

Sempre dalle NTA si ricava la definizione di SUL :

“La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori, nei limiti dimensionali strettamente funzionali ai predetti impianti;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, nel limite di 1m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>;

f) ai locali cantina completamente interrati o seminterrati con soffitto a quota non superiore a m 1,20 rispetto al piano del terreno originario, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili e non agibili;

g) ai cavedi”

Sommando le superfici utili esistenti (calcolate secondo quanto sopra esposto) di tutte le unità immobiliari relative alla particella si ricava che la SUL ESISTENTE è pari a :

SUB.1 ABITAZIONE 96 MQ

SUB.2 GARAGE 36 MQ

SUB.3 GARAGE 36 MQ

SUB.4 TETTOIA 155 MQ

SUL TOTALE: 323 MQ

SUL MASSIMA: SF (488 MQ) X 0.45= 219.6 MQ

Poiché la sul esistente è già superiore alla SUL massima il lotto è da considerarsi saturo e gli ampliamenti realizzati sono da considerarsi non sanabili. Occorrerà pertanto prevederne la demolizione . Dalla compilazione di computo allegato per le opere da demolire (che si allega in via preventiva) sulla base del Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte del 2020 si ipotizza un costo opere pari a 8.300,00 € circa.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNÀ N.22, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **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.

**Considerando in particolar modo la conformazione del lotto in cui sono collocati i beni (lotto intercluso), l'origine delle unità immobiliari da una proprietà unica, le parti comuni esterne e l'appetibilità commerciale del bene si è ritenuto di procedere con la formazione di un unico lotto di vendita.**

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNÀ N.22, piano 1**

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 58.998,84

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

Immobile avente catastalmente categoria A/3 - abitazione di tipo economico.

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2021: Provincia: VERCELLI Comune: BORGO VERCELLI  
Fascia/zona:CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico Normale min 590 € max 870 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 102 mq di cui 96 ALLOGGIO + 6 MQ BALCONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Primo:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + ( Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (livello di piano ) = 0,4



$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,42$$

Valore normale unitario =  $590 + (870 - 590) \times 0,42 = 716 \text{ €}$

Valore normale =  $716 \text{ €} \times 102 = 73.032,00 \text{ €}$

A tale valore andrà sottratta l'incidenza del costo al mq di demolizione delle opere non sanabili pari a 11.904 € più il costo dello smantellamento del l'ampliamento ballatoio, della scala e della chiusura del terrazzo pari a circa 2.130,00 €.

Il valore normale finale sarà pertanto pari a  $73.032,00 \text{ €} - 11.904,00 \text{ €} - 2.130,00 \text{ €} = 58.998,00 \text{ €}$

(val/mq pari a 578,42 €)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T  
STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.516,00

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

Immobile avente catastalmente categoria C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2021: Provincia: VERCELLI Comune: BORGIO VERCELLI

Fascia/zona: CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box min 465 € max 690 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 36 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE

Piano terreno:

Valore normale = Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$$

Valore normale unitario =  $465 + (690 - 465) \times 0,4 = 555,00 \text{ €}$

Valore normale =  $555 \text{ €} \times 36 = 19.980,00 \text{ €}$

A tale valore andrà sottratta l'incidenza del costo al mq di demolizione delle opere non sanabili pari a 4.464 €.

Il valore normale finale sarà pertanto pari a  $19.980 \text{ €} - 4.464 \text{ €} = 15.516,00 \text{ €}$

(val/mq pari a 431 €)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T  
STALLE, SCUDERIE, RIMESSE O AUTORIMESSE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.416,12

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

Immobile avente catastalmente categoria C/6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE



Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2021: Provincia: VERCELLI Comune: BORGIO VERCELLI  
Fascia/zona:CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box min 465 € max 690 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 36 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE

Piano terreno:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min +( Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano ) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

Valore normale unitario = 465 +(690 - 465) x 0,4= 555,00 €

Valore normale= 555 € x 36= 19.980,00 €

A tale valore andrà sottratta l'incidenza del costo al mq di demolizione delle opere non sanabili pari a 4.464 €.

Andranno inoltre detratti i costi della regolarizzazione edilizia come descritto nella sezione di verifica della conformità edilizia pari a circa 2.100,00 €.

Il valore normale finale sarà pertanto pari a 19.980 € - 4.464 € - 2.100,00 € = 13.416,00 €

(val/mq pari a 372,66 €)

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T

TETTOIA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 4, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 52.227,25

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

Immobilie avente catastalmente categoria C/7 - TETTOIA

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2021: Provincia: VERCELLI Comune: BORGIO VERCELLI

Fascia/zona:CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: TETTOIA (UTILIZZATO VALORE BOX) min 465 € max 690 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 155 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE

Piano terreno:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min +( Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,3

K2 (livello di piano ) = 0,2

$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,22$

Valore normale unitario = 465 +(690 - 465) x 0,22= 514,500 €

Valore normale= 514,5 € x 155= 79.747,50 €

A tale valore andrà sottratta l'incidenza del costo al mq di demolizione delle opere non sanabili pari a 19.220 € piu' il costo dello smantellamento dei soppalchi interni pari a circa 8.300 €.



Il valore normale finale sarà pertanto pari a 79.747,50 € - 19.220 € 8.300 € = 52.227,25 €  
(val/mq pari a 336,95 €)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1	102,00 mq	578,42 €/mq	€ 58.998,84	100,00%	€ 58.998,84
<b>Bene N° 2</b> - Garage Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T	36,00 mq	431,00 €/mq	€ 15.516,00	100,00%	€ 15.516,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T	36,00 mq	372,67 €/mq	€ 13.416,12	100,00%	€ 13.416,12
<b>Bene N° 4</b> - Tettoia Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T	155,00 mq	336,95 €/mq	€ 52.227,25	100,00%	€ 52.227,25
				Valore di stima:	€ 140.158,21

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già sottolineato in diversi punti della relazione tecnica di stima, il lotto in cui sono collocate le unità immobiliari poste in vendita si presenta come un lotto intercluso il cui accesso avviene esclusivamente da proprietà limitrofe. Non sussistono tuttavia servitù formalmente pattuite tra i confinanti relativamente all'accesso agli immobili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 27/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 03 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - 04 VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Ortofoto - 05 FOTO AEREA
- ✓ N° 3 Altri allegati - 06 COMPUTI METRICI DEMOLIZIONI DIFFORMITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 STATO CIVILE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 VERBALI SOPRALLUOGO CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 ALLEGATO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1  
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
NOVEMBRE 2008 - APRILE 2009 - DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola  
PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali l'art. 23  
delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente Il  
PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici: a) Le corti  
e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da  
aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto  
caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si  
presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati sia  
nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un  
tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla  
precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili  
con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini  
affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici  
con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani  
fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale". A.  
Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B.  
Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-  
a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento  
planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato),  
dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche  
costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito  
elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del  
dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in  
ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: - ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di  
utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il  
territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari  
a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto"  
-L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento  
si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla  
superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: Incremento Sul = (Sf x Uf - Sul esistente)  
/ 2 -Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani  
fuori terra oltre all'eventuale sottotetto -Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli  
ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: -è consentito l'ampliamento  
(risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della  
adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di  
fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che  
siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima  
da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni  
singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto  
preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni  
fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello



esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T  
 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
 NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola  
 PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali all'art.  
 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio  
 esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:  
 a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione,  
 costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini;  
 tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati  
 si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati  
 sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un  
 tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla  
 precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili  
 con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini  
 affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici  
 con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani  
 fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”. A.  
 Destinazioni d’uso Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B.  
 Tipi di intervento Con riferimento all’art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-  
 a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento  
 planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato),  
 dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche  
 costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito  
 elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del  
 dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in  
 ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ? ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di  
 utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il  
 territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense” · 0,45 mq/mq (pari  
 a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”  
 ? L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento  
 si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla  
 superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: Incremento Sul = (Sf x Uf – Sul esistente)  
 / 2 ? Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani  
 fuori terra oltre all’eventuale sottotetto 18 ? Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli  
 ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che: · è consentito l’ampliamento  
 (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della



adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNIA N.22, piano T  
 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE O AUTORIMESSE  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
 NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola  
 PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali all'art.  
 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio  
 esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:  
 a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione,  
 costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini;  
 tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati  
 si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati  
 sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un  
 tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla  
 precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili  
 con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini  
 affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici  
 con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani  
 fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”. A.  
 Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B.  
 Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-  
 a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento  
 planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato),  
 dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche  
 costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito  
 elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del  
 dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in  
 ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ? ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di  
 utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il  
 territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense” · 0,45 mq/mq (pari  
 a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto”



? L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$  ? Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto 18 ? Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T  
TETTOIA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 4, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
NOVEMBRE 2008 - APRILE 2009 - DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla tavola  
PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali all'art.  
23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 - Ambiti consolidati: il tessuto edilizio  
esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici:  
a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione,  
costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini;  
tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati  
si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici in linea situati  
sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso; si tratta di un  
tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle di cui alla  
precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili  
con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti e giardini  
affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto individua gli edifici  
con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani  
fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia "condominiale". A.  
Destinazioni d'uso Tutte quelle proprie dell'ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B.  
Tipi di intervento Con riferimento all'art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-  
a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento  
planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto - pubblico e privato),  
dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche



costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ? ogni tipologia è caratterizzata da un "indice di utilizzazione fondiaria LIMITE" ricavato dall'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le "corti e cortine dense" · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli "edifici in linea" · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli "edifici isolati su lotto" ? L'incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell'indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula: Incremento Sul = (Sf x Uf - Sul esistente) / 2 ? Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purchè nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto 18 ? Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: · è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2020 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	102,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. I serramenti esterni presentano scrostature della pellicola pittorica e alcuni vetri rotti, negli ambienti interni si rilevano distaccamenti della tinteggiatura probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua. Alla data del sopralluogo le utenze risultano non attive.		
<b>Descrizione:</b>	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. Alla data del sopralluogo le utenze risultano disattive.		
<b>Descrizione:</b>	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. Alla data del sopralluogo le utenze risultano non attive.		
<b>Descrizione:</b>	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE O AUTORIMESSE		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 4, Categoria C7	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo. E' evidente uno stato di abbandono e di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. Diverse porzioni di muratura presentano lacune di materiale. Si sottolinea l'assenza di intonaco su vaste porzioni di superfici murarie.		
<b>Descrizione:</b>	TETTOIA		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO 1

---

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a NOVARA il 17/11/2020

Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

---

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a NOVARA il 17/11/2020

Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

---

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a NOVARA il 17/11/2020

Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) - VIA BARNA N.22, PIANO T

---

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a NOVARA il 17/11/2020



Reg. gen. 14490 - Reg. part. 10327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

