TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E. 20
Lotto Unico 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email eleonoragottardello@libero.it, PEC eleonora.gottardello78@archiworldpec.it, Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 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 Valduggia (VC) - Via Innocenzo Imbrico 12

DESCRIZIONE

Il fabbricato, ubicato ai confini dell'addensamento storico rilevante del Comune di Valduggia (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area 01 RE 25_Area residenziale esistente.
Valduggia si trova a 5 km dal comune di Borgosesia, ed è dotata di ufficio postale e scuola primaria.
L'unita` negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina e da una autorimessa, facenti parte del "Condominio Centro Residenziale" i cui fronti principali affacciano su Via Roma e Via Innocenzo Imbrico. Sia l'appartamento che l'autorimessa hanno accesso da Via Imbrico.
L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi.
L'appartamento si colloca al piano quarto (quinto fuori terra), ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. La copertura a quattro falde è costituita da un manto di tegole in cemento di tipo doppia romana di colore rosso mattone, con cornicione piano intonacato a sbalzo, ed è stata oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1998.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via Innocenzo Imbrico 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione è carente dello stato civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

ALLOGGIO al piano quarto (quinto fuori terra) distinto nell'elencazione condominiale al n.41, confinante con: cortile comune e vano scala comune, alloggio n.42 di altra proprietà, sedime condominiale antistante la Via Imbrico, alloggio n.40 di altra proprietà.
CANTINA al piano cantinato distinta nell'elencazione condominiale con il n.41/C, confinante con: sedime condominiale, cantina n.42, corridoio comune, cantina n.40.
AUTORIMESSA al piano terra distinta nell'elencazione condominiale con il n.45/G, confinante con: autorimessa di altra proprietà, sedime condominiale antistante la Via Imbrico, autorimessa di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,70 mq	78,81 mq	1	78,81 mq	2,79 m	4
Balcone scoperto	1,92 mq	1,92 mq	0,20	0,38 mq	2,79 m	4
Balcone coperto	2,97 mq	2,97 mq	0,40	1,19 mq	2,79 m	4
Cantina	4,23 mq	5,39 mq	0,20	1,08 mq	2,29 m	-1
Autorimessa	13,38 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,29 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**96,46 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,46 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1977** al **10/02/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 341 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 28 are 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **30/06/1987** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. G, Part. 98, Sub. 38 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 0,47 Piano 4
Dal **30/06/1987** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. G, Part. 98, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 44,12 Piano T
Dal **10/02/1990** al **08/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 18, Part. 341 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 28 are 60 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **12/02/1993** al **05/07/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 506, Part. 98, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 44,16 Piano T
Dal **12/02/1993** al **05/07/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 506, Part. 98, Sub. 38 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 4
Dal **05/07/2004** al **30/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 506, Part. 98, Sub. 38 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 4
Dal **05/07/2004** al **30/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 506, Part. 98, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 44,16 Piano T
Dal **30/01/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 341, Sub. 90 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Rendita € 44,16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

		Piano T
Dal **30/01/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 341, Sub. 114 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 4
Dal **09/11/2015** al **08/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 341, Sub. 90 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 44,16 Piano T
Dal **09/11/2015** al **08/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 341, Sub. 114 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	341	90		C6	3	15 mq	15 mq	44,16 €	T	
	18	341	114		A2	U	5 vani	80 mq	477,72 €	4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	341				ENTE URBANO		28 are 60 ca mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Si riscontra la presenza di una lieve difformità interna costituita dall'allargamento della porta tra ingresso e disimpegno. Si rimanda all'allegato B per ulteriori dettagli.

PRECISAZIONI

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:
1.Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano;
2.Certificazione notarile integrativa sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano;
3.Estratto di mappa NCT Fg. 18 mapp. 341;
4.Nota di trascrizione del 31/07/2023 Registro Generale 6593 e Registro Particolare 5378, atto di pignoramento immobili;

Reperite sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e il custode Avv. Federica La Scala in data 17.11.2023 si recavano c/o l'immobile pignorato trovandolo chiuso. A seguito di successiva acquisizione delle chiavi mediante invio a mezzo posta al custode da parte dei debitori, il giorno 01.02.2024 è avvenuto un secondo accesso che ha consentito la presa visione dei beni la verifica di una lieve incongruenza interna tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.
Il giorno 03/05/2024 è stata verificata l'assenza di contratti di locazione in essere, come comunicato via email dal responsabile dell'Agenzia delle Entrate;
In data 06/05/2024, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Valduggia del 22/04/2024, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti il fabbricato.
In data 08/05/2024, in risposta a formale accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita.
Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.

PATTI

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone ma ancora arredato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero da persone. Esso si presenta in condizioni discrete e pare non necessitare di interventi urgenti. Si rileva sul soffitto del bagno una macchia con esfoliazione della tinteggiatura.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

E' compresa quota di comproprietà indivisa sugli enti, parti e luoghi comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso, in ragione di 14,655/1000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, ubicato ai confini dell'addensamento storico rilevante del Comune di Valduggia (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area 01 RE 25_Area residenziale esistente.
Valduggia si trova a 5 km dal comune di Borgosesia, ed è dotata di ufficio postale e scuola primaria.
L'unita` negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina e da una autorimessa, facenti parte del "Condominio Centro Residenziale" i cui fronti principali affacciano su Via Roma e Via Innocenzo Imbrico. Sia l'appartamento che l'autorimessa hanno accesso da Via Imbrico.
L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi.
L'appartamento si colloca al piano quarto (quinto fuori terra), ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. La copertura a quattro falde è costituita da un manto di tegole in cemento di tipo doppia romana di colore rosso mattone, con cornicione piano intonacato a sbalzo, ed è stata oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1998.

ABITAZIONE: L'alloggio si sviluppa su un unico livello al piano quarto (piano quinto fuori terra). Gli interni si presentano in buono stato conservativo, ad esclusione di un problema di infiltrazione dal solaio superiore in bagno. La cantina è ubicata al piano cantinato.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile e abitabile e` pari a 66,70 mq, cui si sommano un balcone coperto e uno scoperto per una superficie complessiva pari a 4,89 mq, aventi rispettivamente affaccio a sud-est su Via Roma e a nord-ovest su Via Innocenzo imbrico. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con un'altezza netta interna pari a 2,79 m. L'unità immobiliare si articola in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, un balcone scoperto e un balcone coperto;
L'immobile risulta attualmente arredato.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti esterni in legno e vetro singolo si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale.

PARETI INTERNE: Le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres ceramico a tutta altezza, mentre le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico h. 150 cm.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti sono in buono stato di conservazione. Quelli delle camere da letto sono in parquet, mentre tutti gli altri sono in piastrelle di gres.

SANITARI E CUCINA: Il bagno e`dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca in stato di conservazione mediocre. Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di acqua e gas.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

IMPIANTI:
Impianto elettrico: presente
Impianto idrico: presente. In bagno si rileva la presenza di un boiler per produzione ACS
Impianto termico: impianto centralizzato con e termosifoni
Impianto citofonico: presente

AUTORIMESSA: Presenta dimensioni idonee ad ospitare un autoveicolo. Il portone d'ingresso in lamiera metallica si apre su via Imbrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/12/1968** al **16/05/1970**	**** Omissis ****	**non noto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/1970** al **05/07/2004**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giulio Cortese	16/05/1970	58496/5129	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			15/06/1970	737	640
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Dal **05/07/2004** al **08/05/2024**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Luigi Acquaviva	05/07/2004	30141/7347	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Territorio di Vercelli	07/07/2004	7432	4819
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Vercelli il 07/07/2004
  Reg. gen. 7433 - Reg. part. 1705
  Quota: 1/1
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: Notaio Luigi Acquaviva
  Data: 05/07/2004
  N° repertorio: 30142
  N° raccolta: 7348
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 07/09/2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Reg. gen. 7178 - Reg. part. 801
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.136,79
Rogante: Giudice di Pace di Varallo Sesia
Data: 28/06/2011
N° repertorio: 161
N° raccolta: 11

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Vercelli il 31/07/2023
  Reg. gen. 6593 - Reg. part. 5378
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.4a VP3" e come definito dall'art. 21 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Aree residenziali esistenti - RE". Si riporta l'estratto della norma di piano:
"L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.
Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

2.1. Destinazioni d'uso. D
-D1
Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:
r : residenza di tipo generale;
s : servizi pubblici;
-D2
Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:
t : attività produttive del settore terziario secondo le prescrizioni dell'art. 39 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, e attività direzionali, esercizi pubblici;
pal: attività artigianali di servizio o di produzione a livello piccolo locale, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
-D3
Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.
-D4
Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.
-D5
Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I
I1 - Gli interventi avranno carattere di :manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica e riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C
-C1
Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area.
C2
Ampliamento delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, in estensione ed in continuità e senza aumento di unità abitative, con i seguenti indici:
a) densità fondiaria: 0,80 mc./mq.
b) rapporto di copertura: 30%
c) numero piani fuori terra: 2
d) altezza massima di edificazione: m.7,50 o pari all'esistente;
e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
f) distanze dai confini di zona non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente.
-C3
Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti, anche di fabbricati artigianali e rurali, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.
-C4
Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti a densità satura, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi modesti
ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente
e fino ad un massimo di mq.50, o comunque di almeno mq.25, con inserimenti
ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi. Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C3; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo.
-C6
Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici.
-C7
Interventi del comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2.
C8
Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq.45 di superficie coperta , e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 40 punto D delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 40%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.
C9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona e la permanenza di preesistenti laboratori di produzione, che, nel rispetto del Piano di Classificazione Acustica, non possono superare, compresi gli ampliamenti
consentiti, una superficie utile lorda di mq.500 per la lavorazione e di mq.1000 in complesso, compresi depositi, servizi ed uffici.

2.4 Assetto qualitativo:
Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.
2.4.1 Caratteri Funzionali:
Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.
Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio con superficie di vendita di cui all'art. 39 delle presenti norme, per attività direzionali e per attrezzature ricettive.
Q4.- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.
Q5 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.
Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.
Q7 - Assetto tipologico di piscine a cielo libero, entroterra, con la massima attenzione per l'inserimento ambientale e per l'approvvigionamento idrico; le piscine entroterrra permanenti sono conteggiate nella superficie coperta.
2.4.2. Caratteri formali e materiali
Q8 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q28 dell'art.20 delle presenti norme.

3. Condizioni.
3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.
3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonchè di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art.40 delle presenti Norme.

4. Vincoli.
4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui al punto 3.1. dell'art.15
delle presenti Norme.
4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16
delle presenti Norme.
4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 40
punto Q, nonché gli articoli 27 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Presso l'archivio edilizio del Comune di Valduggia sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:
- Licenza Edilizia n. 11 del 07/02/1968 con variante con Nulla Osta n. 19 del 24/04/1968 inerente la costruzione dell'immobile condominiale, con conseguente Dichiarazione di abitabilità del 29.01.1971;

- Denuncia di Inizio Attività - pratica edilizia n. 92 del 04.09.1998 per opere di manutenzione straordinaria della copertura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'analisi della documentazione progettuale grafica depositata presso gli archivi comunali risulta frammentaria e incompleta e non consente un confronto analitico con la situazione in essere. Si rileva tuttavia la presenza della dichiarazione di agibilità risalente al 1971, conseguente alla dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico. A seguito di colloquio con l'U.T. si è chiarito che tale atto è da considerarsi come valevole relativamente alla conformazione dell'edificio nel suo complesso, della sagoma, dei prospetti, delle suddivisioni tra le unità immobiliari e degli spazi comuni.
Si ritiene pertanto di dover valutare la conformità dei luoghi confrontandole con la prima, nonché ultima, planimetria catastale risalente al 1973. Dal sopralluogo ne è emersa una lieve difformità consistente nell'allargamento della porta interna tra ingresso e disimpegno.
Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e del D.P.R. 380/2001, risulta evidente che l'intervento non è contenuto nel 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, e che quindi non possa essere escluso come violazione edilizia. Pertanto si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione mediante redazione di una CILA in sanatoria per modifiche interne con comunicazione tardiva, secondo quanto previsti dall'art- 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.680,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.518,69

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Vedasi All. I"Spese condominiali rettificate" in allegato alla perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via Innocenzo Imbrico 12
  Il fabbricato, ubicato ai confini dell'addensamento storico rilevante del Comune di Valduggia (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area 01 RE 25_Area residenziale esistente. Valduggia si trova a 5 km dal comune di Borgosesia, ed è dotata di ufficio postale e scuola primaria. L'unita` negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina e da una autorimessa, facenti parte del "Condominio Centro Residenziale" i cui fronti principali affacciano su Via Roma e Via Innocenzo Imbrico. Sia l'appartamento che l'autorimessa hanno accesso da Via Imbrico. L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi. L'appartamento si colloca al piano quarto (quinto fuori terra), ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. La copertura a quattro falde è costituita da un manto di tegole in cemento di tipo doppia romana di colore rosso mattone, con cornicione piano intonacato a sbalzo, ed è stata oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1998.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Sub. 90, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 114, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 341, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.163,82
  Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche – Vercelli e Provincia - n.26" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2023, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 2-2023, per poi passare ad indagini dirette sul territorio. In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2023. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile. SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Valduggia_ unità residenziali abitabili in buono stato: da 500,00€ a 850,00€; OMI: Zona B1/Centrale/CENTRALE_ abitazioni di tipo economico – destinazione residenziale - stato normale: da 500,00 € a 770,00 €. E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 500 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.80, è stato ridotto a 400,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo: (400,00 € * 96,46 mq) = 38.584,00 €. Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: -Sanzione per abuso edilizio € 1000,00 - Pratica per CILA in sanatoria (incluse iva 22% e cassa 4%) € 600,00 – Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Variazione catastale NCEU € 500,00. TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

2.420,00. Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra, risulta che il prezzo di mercato arrotondato dell'immobile sia pari a 374,91 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valduggia (VC) - Via Innocenzo Imbrico 12	96,46 mq	374,91 €/mq	€ 36.163,82	100,00%	€ 36.163,82
				Valore di stima:	€ 36.163,82

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.

Fontanetto Po, li 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gottardello Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali; estratto di mappa; visura storica per immobile, visura storica per terreno (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Certificato notarile, nota di trascrizione e ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica locazioni (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativi catastali (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato civile (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese condominiali rettificate (Aggiornamento al 11/06/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 09/05/2024)

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via Innocenzo Imbrico 12
Il fabbricato, ubicato ai confini dell'addensamento storico rilevante del Comune di Valduggia (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area 01 RE 25_Area residenziale esistente. Valduggia si trova a 5 km dal comune di Borgosesia, ed è dotata di ufficio postale e scuola primaria. L'unita` negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina e da una autorimessa, facenti parte del "Condominio Centro Residenziale" i cui fronti principali affacciano su Via Roma e Via Innocenzo Imbrico. Sia l'appartamento che l'autorimessa hanno accesso da Via Imbrico. L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi. L'appartamento si colloca al piano quarto (quinto fuori terra), ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. La copertura a quattro falde è costituita da un manto di tegole in cemento di tipo doppia romana di colore rosso mattone, con cornicione piano intonacato a sbalzo, ed è stata oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1998.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Sub. 90, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 114, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 341, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.4a VP3" e come definito dall'art. 21 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Aree residenziali esistenti - RE". Si riporta l'estratto della norma di piano: "L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. 2. Prescrizioni. Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto. 2.1. Destinazioni d'uso. D -D1 Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: r : residenza di tipo generale; s : servizi pubblici; -D2 Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: t : attività produttive del settore terziario secondo le prescrizioni dell'art. 39 delle presenti norme, in merito agli Indrizzi e Criteri Regionali, e attività direzionali, esercizi pubblici; pal: attività artigianali di servizio o di produzione a livello piccolo locale, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste. -D3 Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali. -D4 Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc. -D5 Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti. 2.2. Tipologia di intervento. I I1 - Gli interventi avranno carattere di :manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica e riqualificazione formale ambientale. 2.3. Consistenza quantitativa. C -C1 Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area. C2 Ampliamento delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, in estensione ed in continuità e senza aumento di unità abitative, con i seguenti indici: a) densità fondiaria: 0,80 mc./mq. b) rapporto di copertura: 30% c) numero piani fuori terra: 2 d) altezza massima di edificazione: m.7,50 o pari all'esistente; e) distanze tra fabbricati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate; f) distanze dai confini di zona non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza; g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente. -C3 Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti, anche di fabbricati artigianali e rurali, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità. -C4 Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti a densità satura, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente e fino ad un massimo di mq.50, o comunque di almeno mq.25, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi. Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C3; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo. -C6 Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici. -C7 Interventi del comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2. C8 Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq.45 di superficie coperta , e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 40 punto D delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 40%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti. C9 Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona e la permanenza di preesistenti laboratori di produzione, che, nel rispetto del Piano di Classificazione Acustica, non possono superare, compresi gli ampliamenti consentiti, una superficie utile lorda di mq.500 per la lavorazione e di mq.1000 in complesso, compresi depositi, servizi ed uffici. 2.4 Assetto qualitativo: Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto. 2.4.1 Caratteri Funzionali: Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari. Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio con superficie di vendita di cui all'art. 39 delle presenti norme, per attività direzionali e per attrezzature ricettive. Q4.- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere. Q5 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali. Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero. Q7 - Assetto tipologico di piscine a cielo libero, entroterra, con la massima attenzione per l'inserimento ambientale e per l'approvvigionamento idrico; le piscine entroterrra permanenti sono conteggiate nella superficie coperta. 2.4.2. Caratteri formali e materiali Q8 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.7 - Q28 dell'art.20 delle presenti norme. 3. Condizioni. 3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. 3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti. 3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonchè di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art.40 delle presenti Norme. 4. Vincoli. 4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui al punto 3.1. dell'art.15 delle presenti Norme. 4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art.16 delle presenti Norme. 4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 40 punto Q, nonché gli articoli 27 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Via Innocenzo Imbrico 12		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Sub. 90, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 114, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 341, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	96,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi libero da persone. Esso si presenta in condizioni discrete e pare non necessitare di interventi urgenti. Si rileva sul soffitto del bagno una macchia con esfoliazione della tinteggiatura.		
Descrizione:	Il fabbricato, ubicato ai confini dell'addensamento storico rilevante del Comune di Valduggia (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area 01 RE 25_Area residenziale esistente. Valduggia si trova a 5 km dal comune di Borgosesia, ed è dotata di ufficio postale e scuola primaria. L'unita` negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina e da una autorimessa, facenti parte del "Condominio Centro Residenziale" i cui fronti principali affacciano su Via Roma e Via Innocenzo Imbrico. Sia l'appartamento che l'autorimessa hanno accesso da Via Imbrico. L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi. L'appartamento si colloca al piano quarto (quinto fuori terra), ed è raggiungibile tramite scale o ascensore. L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. La copertura a quattro falde è costituita da un manto di tegole in cemento di tipo doppia romana di colore rosso mattone, con cornicione piano intonacato a sbalzo, ed è stata oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1998.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GOTTARDELLO ELEONORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1006a6