
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tomeno Cesare, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.300,00	14

INCARICO

All'udienza del 09/10/2023, il sottoscritto Geom. Tomeno Cesare, con studio in Corso Magenta, 23 - 13100 - Vercelli (VC), email cesaretomeno@libero.it, PEC cesare.tomeno@geopec.it, Tel. 335 22 10 99, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 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 Crescentino (VC) - via Giovanni Faldella n.37/C, piano 5 (Coord. Geografiche: 45.19540 - 8.09839)

DESCRIZIONE

Appartamento mansardato, con accessoria cantina, inserito al quinto piano di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Crescentino. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino dove si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città, che conta poco più di 8.100 abitanti, sorge sulla sponda sinistra del fiume Po in zona prevalentemente pianeggiante ed è uno fra i maggiori centri della provincia piemontese di Vercelli al confine con la Provincia di Torino.

L'appartamento risulta composto da: disimpegno, cucina, bagno, due camere, ampio terrazzo che si sviluppa prevalentemente sul lato est. Completa la consistenza una cantina al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Giovanni Faldella n.37/C, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato in data 02/10/2023 la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale; Detta certificazione risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento;

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

Riferiti all'appartamento, da Nord e procedendo in senso orario: vuoto su area condominiale a tre lati, vano scala, vano ascensore, alloggio proprietà di terzi; Riferiti alla cantina, da Nord e procedendo in senso orario: cortile, cantina proprietà di terzi, corridoio cantine condominiale su due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	65,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,45 m	5
TERRAZZO	21,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	5
TERRAZZO	43,00 mq	52,00 mq	0,10	5,20 mq	0,00 m	5
CANTINA	5,30 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				92,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2000 al 23/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 357, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 299,55 Piano S1-5
Dal 24/02/2000 al 13/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 357, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 299,55 Piano S1-5
Dal 14/03/2006 al 29/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 518, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 299,55 Piano S1-5
Dal 30/07/2006 al 02/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 518, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 299,55 Piano S1-5
Dal 03/04/2008 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 518, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 299,55 Piano S1-5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	518	33	1	A2	1	4	92 mq	299,55 €	5/S1	

Corrispondenza catastale

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

Confrontando la scheda catastale dell'appartamento, depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Vercelli – Territorio, con la realtà in essere non sono emerse discordanze sostanziali. E' stata comunque rilevata la presenza di un muretto basso (H=110 cm.) che divide l'ingresso dalla cucina/soggiorno. Si ritiene che sia quindi necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo di circa € 700,00.

PRECISAZIONI

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica per il compendio in argomento in quanto trattasi di fabbricato censito al Catasto Urbano e l'area di pertinenza ha superficie inferiore a mq.5000.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, accedendo all'appartamento, in data 21/11/2023; in tale circostanza non è stata visionata la cantina, in quanto non era disponibile la chiave, che è stata visionata successivamente in data 19/12/2023

PATTI

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato manutentivo discreto. Le finiture sono quelle originali della metà degli anni 90.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale con parti comuni ad altre unità immobiliari. Allo stesso competono 27,00 millesimi per le spese di proprietà e 54,00 millesimi per le spese riferite alla scala e all'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù e/o gravami sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale: fondazioni in cls armato, pilastri in c.a., travi orizzontali in spessore di solaio, murature piano interrato contro terra in calcestruzzo armato. Condizioni: le strutture si presentano in discreto stato di conservazione.

Salai: di tipo misto latero cementizio.

Sbalzi: in calcestruzzo armato. Condizioni: non sono state rilevate particolari criticità.

Copertura: il tetto è a falde con struttura in cemento armato e copertura con tegole di cotto. Condizioni: non è stato possibile accedere alla copertura per visionare lo stato, comunque per quanto visibile il manto di copertura pare in discreto stato manutentivo.

Rampe scale: il condominio possiede due vani scala che collegano tutti i livelli dell'edificio e presentano rampe e pianerottoli in calcestruzzo armato. Il rivestimento delle rampe delle scale, nello specifico pedate ed alzate, è in pietra naturale "travertino".

Tamponature esterne: I tamponamenti del fabbricato condominiale sono in laterizio con muratura esterna in mattoni paramano. Condizioni: discrete.

Infissi esterni: gli infissi esterni dell'appartamento sono di tipo ad ante battenti con telaio in legno e vetro camera, dotati di avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno tamburato di semplice fattura con serratura standard. Condizioni: tutti i serramenti sono in condizioni manutentive discrete.

Pavimentazioni esterne: il terrazzo presenta la pavimentazione in piastrelloni di cemento "galleggianti". Condizioni: stato manutentivo discreto.

Finiture pareti e soffitti: tutti i locali dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Condizioni: nella norma, non sono state rilevate tracce di condensa e/o di muffe. Stato manutentivo: discreto.

Pavimentazioni interne: tutte le pavimentazioni sono quelle originali in grès ceramico. Condizioni: tutte le pavimentazioni si presentano in condizioni manutentive discrete. Non sono state rilevate fessurazioni e danneggiamenti.

Porte interne: le porte interne sono ad anta battente in legno tamburato. Condizioni: si presentano in condizioni manutentive discrete.

Rivestimento bagno: il bagno ha il rivestimento su tutte le pareti sino ad un'altezza di cm.200 circa, con piastrelle in grès ceramico. Condizioni: non si rilevavano fessurazioni nel rivestimento e piastrelle danneggiate.

Sanitari bagno: il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca a terra, nello specifico vaso, bidet, lavabo e doccia. I sanitari sono dotati di rubinetteria a miscelatore con finitura cromata. Condizioni: non si rilevano lesioni e danneggiamenti ai sanitari.

Impianto citofono: presente. Condizioni: funzionante.

Impianto gas: impianto per l'alimentazione del piano cottura e della caldaia. Detto impianto è privo di dichiarazione di conformità. Condizioni: impianto da collaudare rispetto alle attuali normative vigenti.

Impianto elettrico: impianto di tipo sottotraccia con scatole incassate. Componentistica e mostrine di finitura in plastica. Detto impianto è privo di dichiarazione di conformità. Condizioni: impianto da collaudare rispetto alle attuali normative vigenti.

Impianto idrico: impianto di distribuzione acqua calda e fredda sottotraccia ai pavimenti, con produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia autonoma a gas in cucina.

Impianto riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in ghisa.

Accessori: cantina al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal corridoio comune, tramite il vano scala comune. Detta cantina presenta finiture standard. Condizioni: discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2000 al 30/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CALIGARIS Pier Carlo	20/02/2020	265493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. Torino	04/03/2000	1959	1495
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2006 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/11/2006	23	1187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. Vercelli	24/01/2007	791	606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2008 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERCELLOTTI Luigi	03/04/2008	86774	21202
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. Vercelli	11/04/2008	3339	2362
		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 27/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 11/04/2008
Reg. gen. 3340 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 19/09/2023
Reg. gen. 7543 - Reg. part. 6094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

La parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, secondo il P.R.G.C. vigente, è catalogata come RSc "Zone residenziali di conferma" (Art.5 delle N.t.A.). Trattasi di parti territorio caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato e destinate prevalentemente all'uso abitativo.

PER LA ZONA "RSc" SI PRESCRIVE QUANTO SEGUE:

2. Destinazioni d'uso ammesse:

- principale: quella indicata nella scheda di zona
- fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano;
- nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse:
- destinazioni d'uso terziarie (TE), ad esclusione delle attività Teb e TEg; le attività TEa sono regolate dal successivo articolo 18.
- destinazioni d'uso produttiva legata alla residenza (PRb)

3.La capacità insediativa, i tipi ed i modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona.

4.Gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia sono attuabili con strumento diretto salvo diverse indicazioni delle schede normative di zona, quando non aumentano la capacità insediativa esistente e determinano una densità fondiaria del lotto non superiore a quella prevista nella scheda normativa e comunque non superiore a 1,2 mc/mq. Diversamente è necessario prevedere la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, attuabili con Strumento Urbanistico Esecutivo, è possibile recuperare tutto il volume esistente, anche in deroga agli indici di zona specificati nelle tabelle, se si verificano le seguenti condizioni:

- superficie coperta massima 0,4 mq/mq;
- numero piani fuori terra massimo 3;
- dismissioni per attività residenziali: 25 mq/ab di cui almeno 5 mq/ab da reperirsi nel lotto; in casi in cui la trama edilizia esistente nel contesto non consenta il reperimento di tali aree è possibile la monetizzazione di tutti i 25 mq/ab.
- dismissioni per attività terziarie: totalmente da reperirsi nel lotto;
- altezza massima: altezza dell'edificio esistente più alto.

5.Fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio vigente, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali.

6.Per quanto riguarda le distanze dei bassi fabbricati in tali zone vale quanto previsto dal comma 19 dell'art. 21 delle presenti norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con istanza in data 18/12/2023 Prot.18186 il sottoscritto C.T.U. richiedeva l'accesso agli atti al Comune di Crescentino, in merito all'immobile in questione, ampliando la ricerca anche tramite il nominativo dei precedenti proprietari. Dal registro delle pratiche edilizie si è desunto che l'edificio è stato edificato con: Concessione Edilizia n.54/82 del 16/08/1982 (prorogata in data: 30/06/1986 - 18/06/1987 - 11/07/1988 - 28/06/1989 - 28/06/1990); Concessione Edilizia in variante n.88/91 del 09/07/1991; Concessione Edilizia in variante n.150/93 del 04/11/1993. Relativamente all'appartamento oggetto della presente perizia è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.32 (ritirata il 15/04/1997) per la "Trasformazione con opere di sottotetto non abitabile in sottotetto abitabile.

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.

Confrontando i grafici di progetto, allegati all'ultimo titolo autorizzativo, con la realtà in essere si è riscontrata la presenza di un tramezzo che divide la camera in due. Tale difformità è sanabile con una pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale con un costo complessivo di circa € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 956,67

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Giovanni Faldella n.37/C, piano 5
Appartamento mansardato, con accessoria cantina, inserito al quinto piano di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Crescentino. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino dove si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città, che conta poco più di 8.100 abitanti, sorge sulla sponda sinistra del fiume Po in zona prevalentemente pianeggiante ed è uno fra i maggiori centri della provincia piemontese di Vercelli al confine con la Provincia di Torino. L'appartamento risulta composto da: disimpegno, cucina, bagno, due camere, ampio terrazzo che si sviluppa prevalentemente sul lato est. Completa la consistenza una cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 518, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.092,50
Per la valutazione del cespite oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo dei valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.
Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Crescentino (VC) - via Giovanni Faldella n.37/C, piano 5	92,45 mq	650,00 €/mq	€ 60.092,50	100,00%	€ 60.092,50
				Valore di stima:	€ 60.092,50

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 47.300,00

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

Vercelli, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tomeno Cesare

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia versione privacy;
- ✓ Fascicolo allegati A - Documentazione catastale
- ✓ Fascicolo allegati B - Documentazione urbanistica
- ✓ Fascicolo allegati C - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Giovanni Faldella n.37/C, piano 5
Appartamento mansardato, con accessoria cantina, inserito al quinto piano di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Crescentino. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino dove si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città, che conta poco più di 8.100 abitanti, sorge sulla sponda sinistra del fiume Po in zona prevalentemente pianeggiante ed è uno fra i maggiori centri della provincia piemontese di Vercelli al confine con la Provincia di Torino. L'appartamento risulta composto da: disimpegno, cucina, bagno, due camere, ampio terrazzo che si sviluppa prevalentemente sul lato est. Completa la consistenza una cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 518, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, secondo il P.R.G.C. vigente, è catalogata come RSc "Zone residenziali di conferma" (Art.5 delle N.t.A.). Trattasi di parti territorio caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato e destinate prevalentemente all'uso abitativo. PER LA ZONA "RSc" SI PRESCRIVE QUANTO SEGUE:
2.Destinazioni d'uso ammesse: - principale: quella indicata nella scheda di zona - fatti salvi casi eccezionali di incompatibilità segnalati nelle schede normative, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano; - nuove destinazioni d'uso ammesse oltre quelle indicate nella scheda di Zona, salvo specifiche indicazioni contenute nelle stesse: - destinazioni d'uso terziarie (TE), ad esclusione delle attività Teb e TEg; le attività TEa sono regolate dal successivo articolo 18. - destinazioni d'uso produttiva legata alla residenza (PRb) 3.La capacità insediativa, i tipi ed i modi di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalle schede normative di ciascuna zona. 4.Gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia sono attuabili con strumento diretto salvo diverse indicazioni delle schede normative di zona, quando non aumentano la capacità insediativa esistente e determinano una densità fondiaria del lotto non superiore a quella prevista nella scheda normativa e comunque non superiore a 1,2 mc/mq. Diversamente è necessario prevedere la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, attuabili con Strumento Urbanistico Esecutivo, è possibile recuperare tutto il volume esistente, anche in deroga agli indici di zona specificati nelle tabelle, se si verificano le seguenti condizioni: - superficie coperta massima 0,4 mq/mq; - numero piani fuori terra massimo 3; - dismissioni per attività residenziali: 25 mq/ab di cui almeno 5 mq/ab da reperirsi nel lotto; in casi in cui la trama edilizia esistente nel contesto non consenta il reperimento di tali aree è possibile la monetizzazione di tutti i 25 mq/ab. - dismissioni per attività terziarie: totalmente da reperirsi nel lotto; - altezza massima: altezza dell'edificio esistente più alto. 5.Fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio vigente, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali. 6.Per quanto riguarda le distanze dei bassi fabbricati in tali zone vale quanto previsto dal comma 19 dell'art. 21 delle presenti norme.

Prezzo base d'asta: € 47.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - via Giovanni Faldella n.37/C, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 518, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	92,45 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato manutentivo discreto. Le finiture sono quelle originali della metà degli anni 90.		
Descrizione:	Appartamento mansardato, con accessoria cantina, inserito al quinto piano di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Crescentino. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino dove si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città, che conta poco più di 8.100 abitanti, sorge sulla sponda sinistra del fiume Po in zona prevalentemente pianeggiante ed è uno fra i maggiori centri della provincia piemontese di Vercelli al confine con la Provincia di Torino. L'appartamento risulta composto da: disimpegno, cucina, bagno, due camere, ampio terrazzo che si sviluppa prevalentemente sul lato est. Completa la consistenza una cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		