

TRIBUNALE DI VERCELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano

Procedura di Liquidazione controllata del patrimonio n. 3-4/2023 del R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato

Dott.ssa Claudia Gentili

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parte ricorrente

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

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

Gestore e liquidatore

Avv. Gianluca Scagliotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	4
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	4
Titolarità	4
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	4
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	4
Confini.....	5
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	5
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	5
Consistenza	5
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	5
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	5
Cronistoria Dati Catastali	6
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	6
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	6
Dati catastali	7
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	7
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	7
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	8
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	8
Patti.....	8
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	8
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	8
Stato conservativo	8
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	8
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	9
Parti Comuni.....	9
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	9
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	9
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	10

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	10
Stato di occupazione.....	11
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	11
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	11
Provenienze Ventennali	11
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	11
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	11
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	11
Normativa urbanistica.....	12
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	12
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	12
Regolarità edilizia.....	12
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	12
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	12
Stima / Formazione lotti	14
LOTTO UNICO 14	14
Riepilogo bando d'asta	17
LOTTO UNICO 17	17
Schema riassuntivo PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N. 3-4/2003 del R.G.....	18
LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 54.100,00(diconsì euro CINQUANTAQUATTROMILACENTO/00)	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	19
BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 02/10/2023, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, Tel. 0161 58 756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal Gestore e Liquidatore Avv. Gianluca Scagliotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto della procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo civile a Santhià (VC) - Via Antonelli n.7
- **Bene N° 2** - Autorimessa a Santhià (VC) - Via Antonelli n.7



DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**

Appartamento a piano primo in edificio condominiale composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi e cantina a piano seminterrato.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Autorimessa a piano seminterrato.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**

Gli immobili in oggetto appartengono a:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il mappale su cui insistono i beni in oggetto confina:

- a nord con mappali 732 e 731 dello stesso foglio 40
- ad est con mappale 352 dello stesso foglio 40
- a sud con mappale 593 dello stesso foglio 11
- ad ovest con mappali 591, 592, 17 e 1018 dello stesso foglio 40

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Il bene in oggetto confina:

- a nord con altra unità immobiliare e con vano scala condominiale
- ad est in affaccio su verde privato condominiale
- a sud in affaccio su verde privato condominiale
- ad ovest in affaccio su verde privato, area cortilizia condominiale e area di parcheggio di Via Antonelli

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Il bene in oggetto confina:

- a nord con corsello condominiale autorimesse
- ad est con scala condominiale di accesso
- a sud con terrapieno
- ad ovest con altra unità immobiliare

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	100,83 mq	1,00	100,83 mq	2,70 m	1
Balconi	21,20 mq	24,10 mq	0,30	7,23 mq	0,00 m	1
Cantina	12,25 mq	14,10 mq	0,25	3,53 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,59 mq		

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,05 mq	13,15 mq	1,00	13,15 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,15 mq		

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 490, Sub.9 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 5,5 Rendita € 0,87 Piano S1-1
Dal 01/01/1992 al 30/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 490, Sub.9 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano S1-1
Dal 30/10/2010 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 490, Sub.9 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano S1-1
Dal 16/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 108, Sub.9 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano S1-1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 108, Sub.9 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 5,5, Sup. 109 mq. Rendita € 511,29 Piano S1-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 490, Sub.31 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 12 mq. Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 30/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 490, Sub.31 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 12 mq. Rendita € 30,99 Piano S1
Dal 30/10/2010 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 490, Sub.31 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 12 mq. Rendita € 30,99

		Piano S1
Dal 16/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 108, Sub.31 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 12 mq. Rendita € 30,99 Piano S1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 108, Sub.31 Categoria A2 Cl. 1, Cons. 12 mq., Sup. 13 mq. Rendita € 30,99 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	108	9		A2	1	5,5	109	511,29 €	S1-1	

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	
40	108				Ente Urbano		00 32 53	0 €	0 €		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto degli immobili in quanto si rilevano in loco un diverso posizionamento della finestra del vano a sud (attuale cucina), modeste difformità relative al posizionamento delle tramezzature e degli elementi strutturali ed alla mancata rappresentazione della nicchia sul balcone ad est ove è ubicato il generatore di calore, oltre alla diversa collocazione della cucina che risulta ubicata nel vano a sud in fondo al disimpegno di ingresso anziché nel vano adiacente il vano scala condominiale.

Le difformità riscontrate non modificano la consistenza dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria già depositata presso l'Agenzia del Territorio ma si ritiene opportuna la regolarizzazione catastale al fine di assegnare la corretta denominazione ai vani e contestualmente procedere all'aggiornamento della planimetria allo stato di fatto. Tale regolarizzazione potrà essere effettuata dall'acquirente a seguito della presentazione di pratica edilizia per Deposito della Rappresentazione dello Stato Legittimo. In base alla vigente normativa, la regolarizzazione catastale comporterà la necessità di dividere la cantina dall'unità immobiliare.

I costi presunti per la regolarizzazione catastale sono stimabili in € 500,00 oltre oneri di legge per onorari professionali ed € 100,00 per spese vive catastali.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	108	31		C6	4	12	13 mq.	30,99 €	S1	

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	
40	108				Ente Urbano		00 32 53	0 €	0 €		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto degli immobili.

PATTI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

La realizzazione degli immobili è stata autorizzata con convenzione del 27/11/1984 con la quale l'utente si impegnava all'attuazione degli interventi previsti nel Progetto Esecutivo Convenzionato, in conformità alla normativa restaurata dal Piano Regolatore Generale e dal Primo Programma Pluriennale di Attuazione del Comune di Santhia a quanto contenuto nella stessa convenzione e negli elaborati del PEC, i quali costituiscono precisazione ma non deroga alle prescrizioni dei sopra citati strumenti urbanistici ed amministrativi.

L'art. 11° della convenzione precisa che, qualora l'utente (parte venditrice) provveda alla alienazione degli immobili o parte di essi, il nuovo utente (parte acquirente) subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi.

L'art. 12° della convenzione stabilisce che la stessa ha durata di validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione.

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e di conservazione.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**

Gli immobili in oggetto risultano inseriti in contesto condominiale, pertanto sono comuni alle unità immobiliari atrio, corpi scala, ascensori, corsello autorimesse, rampa e scale di accesso, aree a verde e cortilizie, oltre a tutte le parti dell'edificio necessarie, accessorie, strumentali all'utilizzo e tutte le opere e gli impianti accessori destinati all'uso comune.

In base a quanto riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Conti Benigno in data 12 aprile 1985, numero 39300 di repertorio e numero 8964 di raccolta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 10/05/1985 ai nn. 3362 R.G. e 2766 R.P., alle unità immobiliari in oggetto competono i seguenti diritti di proprietà condominiali:

Alloggio 42,77/1000

Cantina 4,38/1000

Autrorimessa 33,17/1000

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Vercellotti Luigi in data 30/10/2001, numero 61402 di repertorio e numero 13174 di raccolta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 31/10/2001 ai nn. 6161 R.G. e 8354 R.P. non vengono specificate le quote millesimali sopra elencate ma che *"A quanto alienato competono gli inerenti diritti di comproprietà condominiale su tutte le parti del complesso edilizio da considerarsi comuni (autonomamente inalienabili ed indivisibili) per loro uso e/o destinazione ed a norma dell'articolo 1117 codice civile."*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7**

Non sono stati individuate servitù, livelli ed usi civici trascritti agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili in oggetto risultano inseriti in contesto condominiale.

Il fabbricato si sviluppa complessivamente su quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato, collegati verticalmente con scale interne in muratura ed ascensori.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica ad ovest nel centro abitato del Comune di Santhià, si presenta con figura in pianta pressoché regolare, con struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura con intercapedine isolante, orizzontamenti piani, copertura a tetto con manto in tegole.

Il fabbricato presenta facciate intonacate e tinteggiate complessivamente in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera protetti da avvolgibili in PVC, i serramenti interni sono il legno tamburato e la porta di ingresso è in legno.

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) – VIA ANTONELLI N.7

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale unifamiliare a piano primo del fabbricato condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area di parcheggio di Via Antonelli al civico 7.

L'unità immobiliare a **Piano Primo** ha un'altezza interna media di circa 2,70 m. ed è suddivisa come segue:

Ingresso/disimpegno di circa 13,40 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Camera 1 di circa 15,45 mq. avente pavimentazione in parquet e pareti intonacate e tinteggiate.

Balcone 1 di circa 8,60 mq. avente pavimentazione in gres e ringhiera di protezione metallica.

Bagno 1 di circa 5,05 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 1,80 m. La dotazione igienico sanitaria consiste in wc, bidet e lavabo oltre a carico e scarico lavatrice.

Soggiorno di circa 17,50 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Balcone 2 di circa 7,05 mq. avente pavimentazione in gres e ringhiera di protezione metallica.

Cucina di circa 12,20 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitto e pareti intonacati e tinteggiati e parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica in corrispondenza dei piani di lavoro.

Balcone 3 di circa 5,55 mq. avente pavimentazione in gres e ringhiera di protezione metallica.

Camera 2 di circa 13,15 mq. avente pavimentazione in parquet e pareti intonacate e tinteggiate.

Bagno 2 di circa 7,25 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato e pareti rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza. La dotazione igienico sanitaria consiste in wc, bidet, lavabo, vasca e doccia oltre a carico e scarico lavatrice.

L'unità immobiliare a **Piano Seminterrato** ha un'altezza interna media di circa 2,30 m. ed è suddivisa come segue:

Cantina di circa 12,25 mq. avente pavimentazione in piastrelle in gres ceramico, soffitto e pareti intonacati.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, antenna TV centralizzata, impianto idrico-sanitario, smaltimento dei reflui con collegamento alla fognatura comunale, gas di rete ed impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare a destinazione autorimessa a piano seminterrato del fabbricato condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa accessibile dall'area di parcheggio di Via Antonelli.

L'unità immobiliare a **Piano Seminterrato** ha un'altezza interna media di circa 2,60 m. ed è suddivisa come segue:

Autorimessa di circa 12,05 mq. avente pavimentazione in piastrelle in gres ceramico, soffitto e pareti intonacati.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Gli immobili risultano essere occupati dai ricorrenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	31/10/2001	6161	8354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Trascrizioni

- **Atto di Convenzione**
Trascritto a Vercelli il 07/02/1985
Reg. gen. 1051 - Reg. part. 875

Quota: 1/1
A favore di Comune di Santhià
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Conti
Data: 27/11/1984
N° repertorio: 37418/8791

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Vercelli il _____ - In corso di trascrizione
Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 22/03/2023
N° repertorio: 12/2023

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Il nuovo P.R.G.C. del Comune di Santhià approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018 in vigore dal 12.04.2018 identifica l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo esaurito con tipologia BR.I n. 2269 - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27). L'art. 60, Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico, identifica l'area in Classe I quale area a bassa pericolosità geomorfologica. L'area risulta identificata altresì come area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

In seguito ad accesso agli atti effettuato in data 18/12/2023 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 83 del 17/04/1982 per nuova costruzione fabbricati ad uso civile abitazione identificati dagli elaborati del P.E.C. n. 23 con le lettere B-C-D-G2
- Dichiarazione di abitabilità/agibilità del 25/02/1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 2012 207118 0060 depositato il 06/06/2012 scaduto in data 06/06/2022

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Per quanto è stato possibile riscontrare, non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche amministrative depositate presso gli uffici comunali. Le difformità riscontrate sono le seguenti.

Al Piano Primo si rilevano modeste difformità relative al diverso posizionamento della finestra del vano a sud (attuale cucina), al posizionamento delle tramezzature e degli elementi strutturali, ed alla mancata rappresentazione della nicchia sul balcone ad est ove è ubicato il generatore di calore, oltre alla diversa collocazione della cucina, ubicata nel vano a sud in fondo al disimpegno di ingresso anziché nel vano adiacente il vano scala condominiale.

Tali difformità, a parere dello scrivente, rientrano nel disposto dell'Art. 34-bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001 in quanto trattasi di irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Le irregolarità edilizie riscontrate potranno essere sanate dal futuro acquirente mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia per Deposito della Rappresentazione dello Stato Legittimo da concordare con gli uffici comunali.

I costi presunti per le operazioni di regolarizzazione sono stimabili in circa € 1.500,00 per onorari professionali al netto degli oneri di legge, oltre a diritti di segreteria e bolli da quantificarsi con l'ufficio tecnico comunale all'atto della predisposizione della pratica.

Il valore commerciale dei beni 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.

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo civile a Santhià (VC) – Via Antonelli n.7

Appartamento a piano primo in edificio condominiale composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi e cantina a piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 108, Sub. 9, Categoria A/2 ed al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 108, Qualità Ente Urbano

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

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2023 - Semestre 1 - Comune di Santhià - Zona Periferica D1 – Microzona 2 - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili"; si è consultato il Listino Immobiliare e Locazioni Turistiche di Vercelli e Provincia n° 25 Rilevazioni al Dicembre 2022 della Camera di Commercio di Biella e Vercelli - Zona Santhià Periferia – Appartamenti vecchi oltre 30 anni". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 550,00

- **Bene N° 2** - Autorimessa a Santhià (VC) – Via Antonelli n.7

Autorimessa a piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 108, Sub. 31, Categoria C/6 ed al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 108, Qualità Ente Urbano

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

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2023 - Semestre 1 - Comune di Santhià - Zona Periferica D1 – Microzona 2 - Destinazione Residenziale - Box"; si è consultato il Listino Immobiliare e Locazioni Turistiche di Vercelli e Provincia n° 25 Rilevazioni al Dicembre 2022 della Camera di Commercio di Biella e Vercelli - Zona Santhià Periferia – Box auto". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 380,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in stima	Totale
Bene N° 1 - Abitazione di tipo civile a Santhià (VC) - Via Antonelli n.7	111,59 mq	550,00 €/mq	€ 61.274,50	100,00%	€ 61.274,50
Bene N° 2 - Autorimessa a Santhià (VC) - Via Antonelli n.7	13,15 mq	380,00 €/mq	€ 4.997,00	100,00%	€ 4.997,00
				Valore di stima:	€ 66.371,50

Valore di stima del lotto: € 66.371,50 (diconsi euro sessantaseimilatrecentosettantuno/50)

Deprezzamenti per regolarizzazioni

Tipologia deprezzamento	Importo	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Importo presunto arrotondato esclusi bolli e diritti di segreteria	2.000,00	€	€ 2.000,00
Regolarizzazione catastale comprese spese vive catastali - Importo arrotondato comprensivo di oneri di legge	750,00	€	€ 750,00
Totale deprezzamenti:			€ 2.750,00

Valore dell'intero: € 63.621,50 (diconsi euro sessantatremilaseicentoventuno/50)

Deprezzamento per vendita giudiziale 15%: - € 9.543,22

Valore stima: € 54.078,28 (diconsi euro cinquantaquattromilasettantotto/28)

Arrotondamenti: € 21,72

Valore finale di stima: € 54.100,00(diconsi euro cinquantaquattromilacento/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 11/01/2024

Il CTU
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura. Schede



planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale. Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.. Copia delle autorizzazioni amministrative. Ispezioni e visure conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato. Attestato di Prestazione Energetica.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo civile a Santhià (VC) - Via Antonelli n.7

Appartamento a piano primo in edificio condominiale composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi e cantina a piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 108, Sub. 9, Categoria A/2 ed al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 108, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: il nuovo P.R.G.C. del Comune di Santhià approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018 in vigore dal 12.04.2018 identifica l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo esaurito con tipologia BR.I n. 2269 - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27). L'art. 60, Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico, identifica l'area in Classe I quale area a bassa pericolosità geomorfologica. L'area risulta identificata altresì come area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53).

- **Bene N° 2** - Autorimessa a Santhià (VC) - Via Antonelli n.7

Autorimessa a piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 108, Sub. 31, Categoria C/6 ed al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 108, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: il nuovo P.R.G.C. del Comune di Santhià approvato con D.C.C. 2 del 26/03/2018 in vigore dal 12.04.2018 identifica l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo esaurito con tipologia BR.I n. 2269 - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27). L'art. 60, Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico, identifica l'area in Classe I quale area a bassa pericolosità geomorfologica. L'area risulta identificata altresì come area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53).

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.100,00(DICONSI EURO CINQUANTAQUATTROMILACENTO/00)

Bene N° 1 - Abitazione di tipo civile			
Ubicazione	Santhià (VC) - Via Antonelli n.7		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Abitazione di tipo civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 108, Sub. 9, Categoria A/2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 108, Qualità Ente Urbano	Superficie	111,59 mq
Stato conservativo	In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e di conservazione.		
Descrizione	Appartamento a piano primo in edificio condominiale composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, tre balconi e cantina a piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'immobile risulta essere occupato dai ricorrenti.		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione	Santhià (VC) - Via Antonelli n.7		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 108, Sub. 31, Categoria C/6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 108, Qualità Ente Urbano	Superficie	13,15 mq
Stato conservativo	In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e di conservazione.		
Descrizione	Autorimessa a piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	L'immobile risulta essere occupato dai ricorrenti.		

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

BENE N° 2 - AUTORIMESSA A SANTHIA' (VC) - VIA ANTONELLI N.7

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Vercelli il _____ - In corso di trascrizione

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

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

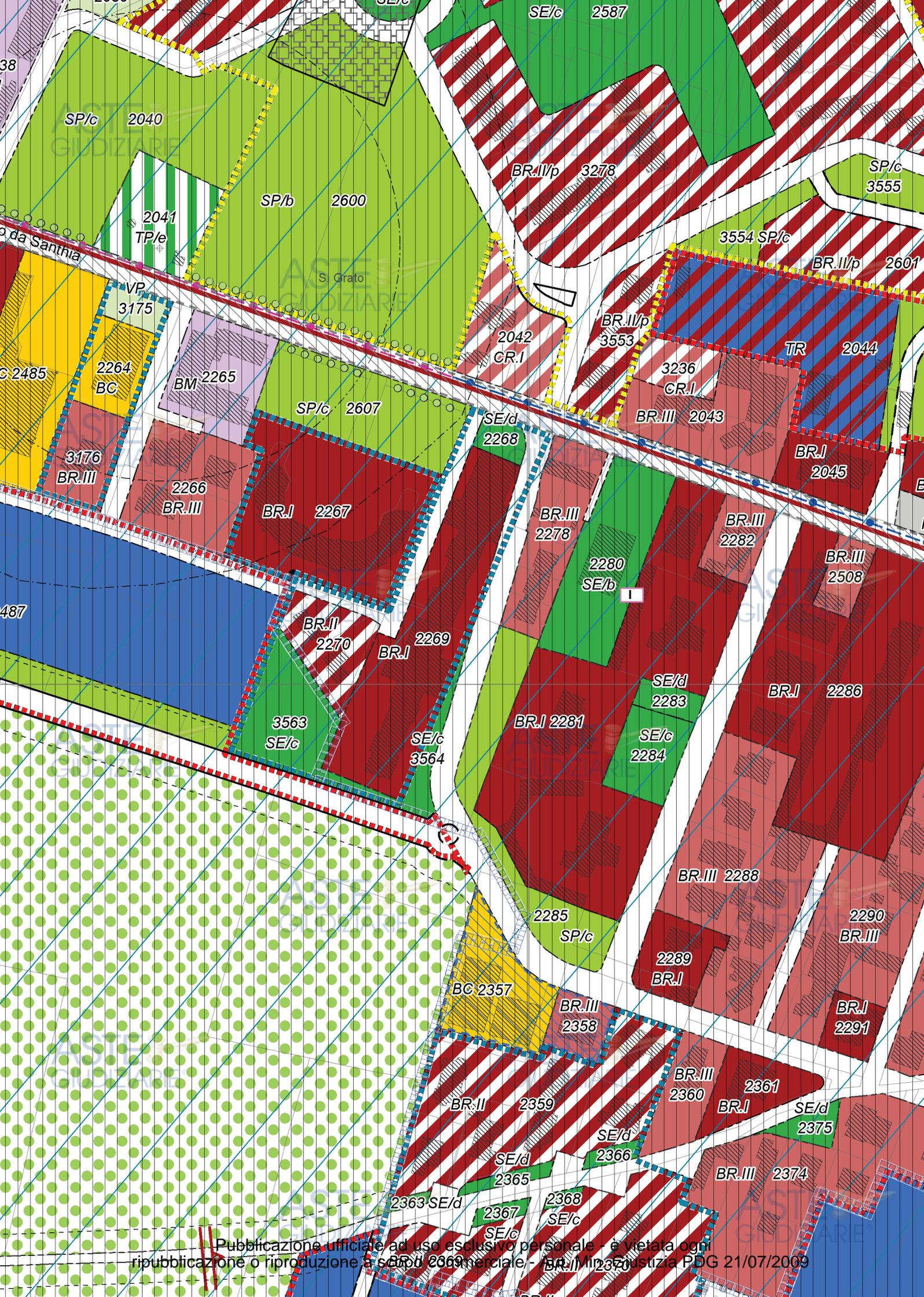
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 22/03/2023

N° repertorio: 12/2023



Legenda

-  Confine comunale
-  Confini dei comuni contermini

Attività Residenziali

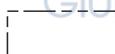
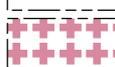
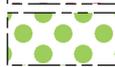
-  IUA Insedimenti urbani aventi carattere storico/ambientale e/o paesaggistico (art. 26)
-  BR.I Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita (art. 27)
-  BR.II Zona residenziale consolidata di impianto unitario (art. 28)
BR.II/p Insedimenti di edilizia pubblica
-  BR.III Zona residenziale parzialmente consolidata (art. 29)
BR.III/e Insedimenti in ambito extraurbano
-  BR.IV Zona residenziale consolidata di impianto rurale (art. 30)
-  VP Zona destinata a verde privato in ambito urbano (art. 31)
-  CR.I Zona residenziale di completamento edilizio (art. 32)
-  CR.II Zona residenziale di completamento urbanistico (art. 33)
-  CR.III Zona residenziale di nuovo impianto (art. 34)
-  TR Zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (art. 35)

Attività Economiche

-  BI Zona ad attività artigianali e produttive esistenti (art. 36)
 -  BI/a Zona ad attività artigianali e produttive di completamento della Cascina Sant'Alessandro (art. 37)
 -  BC Zona ad attività economiche (art. 38)
 -  BM Zona ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti (art. 39)
 -  TT Zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale (art. 40)
 -  DI/pip Zona ad attività produttive con PIP in attuazione (art. 41)
 -  DC Zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto (art. 42)
 -  US Zona ad attività estrattiva (art. 43)
 -  IC Zona destinata alla distribuzione di carburanti (art. 44)
 -  TP Zone per attività di interesse collettivo (pubbliche, private, di enti) (art. 45)
- c - Attrezzature per la collettività e ospitalità
e - Attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici, cimiteriali e di mobilità
s - Attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco

-  TP/f f - attrezzature ferroviarie in attività

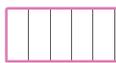
Attività Agricole

-  EE Zona agricola (art. 46)
-  EE/b Area agricola diversificata (art. 46)
-  EE/sa Area agricola di salvaguardia ambientale (art. 46)
-  EE/u Area agricola in margine urbano (art. 46)
-  EE/ri Area agricola di rinaturalizzazione (art. 46)
-  EE/le Area agricola con limitazioni all'edificabilità (art. 46)

Classi di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico (art. 60)

Classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle NTC (D.M. 14/01/2008)



Classe II: aree a moderata pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate con l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici attuabili a livello locale esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Aree potenzialmente condizionate da modesti allagamenti della rete idrografica minore e/o da falda idrica superficiale. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla loro compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idrogeologico locale, oltre al rispetto delle NTC.



Classe IIIa - aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni

Porzioni di territorio in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente



Sottoclasse IIIa1: aree potenzialmente soggette alla dinamica del T.te Elvo nella partizione compresa entro il limite esterno di Fascia C del PAI: i settori interessati dalle fasce A e B sono soggetti agli artt. 29 e 30 delle NdA del PAI



Sottoclasse IIIa2: aree comprese nella fascia di rispetto del reticolo idrografico minore pari a 25 m da ciascuna sponda (art. 29 L.R. 56/77), dove non sono ammesse nuove edificazioni. Per gli insediamenti già urbanizzati si applicano le norme della classe IIIb2, fermo restando il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di 10 m (R.D. 368/1904)

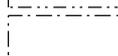
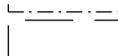
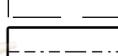
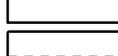
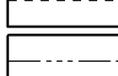


Sottoclasse IIIa3: aree soggette ad attività estrattiva

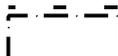
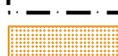


Sottoclasse IIIb1: aree comprese entro la fascia di rispetto di 25 m della rete idrica minore, ad esclusione degli ambiti ivi perimetrati esterni ai centri abitati in cui vigono le disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e, quindi, quanto disposto per la classe IIIa2). Nuovi interventi edilizi con aumento del carico antropico sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la C.P.G.R. 7/LAP/96.

Fasce di rispetto

-  Fasce di rispetto cimiteriali
-  Fascia di rispetto del depuratore
-  Fascia di rispetto dei pozzi
-  Fasce di rispetto delle acque pubbliche
-  Fasce di rispetto ferroviarie
-  Fasce di rispetto stradali
-  Distanza di Prima Approssimazione degli elettrodotti

Categorie territoriali compatibili con aziende RIR

-  Fascia di osservazione (500m)
-  Fascia di esclusione (300m)
-  Categorie ammesse: C, D, E ed F
-  Area di danno - lesioni irreversibili
Categorie ammesse C, D, E ed F
-  Area di danno - inizio letalità
Categorie ammesse D, E ed F
-  Area di danno - elevata letalità
Categorie ammesse E ed F

Vincoli

-  Aree gravate da Onere Reale ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 22/1997 (art. 56)
-  Zone archeologiche accertate (art. 54)
-  Aree a rischio archeologico (art. 54)

	EE/s Area agricola di salvaguardia ambientale (art. 46)
	EE/sa Area agricola di salvaguardia ambientale (art. 46)
	EE/u Area agricola in margine urbano (art. 46)
	EE/ri Area agricola di rinaturazione (art. 46)
	EE/le Area agricola con limitazioni all'edificabilità (art. 46)
	EE/i Area commerciale in ambito improprio (art. 46)
	EE/t Area agricola interessata da autorizzazioni temporanee (art. 46)

Servizi Pubblici

Classificazione delle funzioni S (art. 21 LR 56/77) (art. 47):

	SE Aree per servizi di livello comunale ESISTENTI
	SP Aree per servizi di livello comunale IN PROGETTO
	a - istruzione
	b - attrezzature di interesse comune
	c - per spazi a parco, l'arredo urbano, il gioco e lo sport
	d - parcheggi pubblici
	e - servizi produttivi

Classificazione delle funzioni F (art. 22 LR 56/77) (art. 48):

	FE Aree per servizi di livello generale ESISTENTI
	FP Aree per servizi di livello generale IN PROGETTO
	a - istruzione superiore
	b - attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere
	c - parchi pubblici, urbani e comprensoriali

Zone di insediamento commerciale

	A1 Addensamento storico rilevante
	A5 Addensamento commerciale extraurbano
	A3 Addensamento commerciale urbano forte
	L1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate
	L2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate
	Area Mercatale

Studio AIPO su Sesia, Cervo, Elvo

	Limite esterno aree allagate con Tr=20 anni
	Limite esterno aree allagate con Tr=200 anni
	Limite esterno aree allagate con Tr=500 anni

Fasce fluviali del T.te Elvo (P.A.I.)

	Limite esterno "Fascia A"
	Limite esterno "Fascia B"
	Limite esterno "Fascia C"

	Area di danno - elevata letalità Categorie ammesse E ed F
--	--

Vincoli

	Aree gravate da Onere Reale ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 22/1997 (art. 56)
	Zone archeologiche accertate (art. 54)
	Aree a rischio archeologico (art. 54)
	Aree boscate (art. 53) art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (art. 30)
	Area di ricarica dell'acquifero profondo (art. 53)
	Area di inedificabilità assoluta (art. 46 C.2)
	SIR - IT1120018 Risaie tra Casanova Elvo e S. Germano V.se
	Beni tutelati con provvedimento espresso ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
	Edifici ed aree segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 di carattere storico-artistico
	Edifici ed aree segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 di carattere paesaggistico-documentario

Simbologie

	Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo
	Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo IN CORSO
	Perimetrazione delle aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo ESAURITO
	Sistema dei canali irrigui
	Percorsi storici
	Via Francigena
	Ex Discarica "Truffaldina"
	Filari alberati in progetto
	Filari alberati esistenti
	Viabilità in progetto con tracciato proposto
	Viabilità in progetto con tracciato prescrittivo
	Piste ciclopedonali in progetto
	Piste ciclopedonali esistenti
	Tracciato gasdotto
	Limite dei centri abitati ai sensi del D.L. 285/1992
	Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77
	Classificazione della viabilità ai sensi dell D.L. 285/1992
	Perimetrazione delle aree urbanistiche con indicazione della zona di appartenenza e dell'area urbanistica