
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	10
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	10
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	11
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	11
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	12
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	12
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	12
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	13
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	13
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	14
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	15
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	15
Confini	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	16

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	17
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	17
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	18
Consistenza	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	20
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	20
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	21
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	22
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	23
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	24
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	25
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	25
Dati Catastali	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	27
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	28
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	29
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	29

Precisazioni.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	30
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	31
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	31
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	31
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	31
Patti	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	31
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	32
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	32
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	32
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	33
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	33
Stato conservativo	33
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	33
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	34
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	35
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	35
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	35
Parti Comuni.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	35
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	36
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	36
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	36

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	36
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	36
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	37
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	37
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	38
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	38
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	38
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	39
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	40
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	40
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	41
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	42
Stato di occupazione	42
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	42
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	42
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	42
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	43
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	43
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	43
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	44
Provenienze Ventennali	44
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	44

Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	45
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	46
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	48
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	49
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	50
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	51
Formalità pregiudizievoli	52
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	52
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	53
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	55
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	56
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	57
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	58
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	59
Normativa urbanistica	60
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	60
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	61
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	63
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	63
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	64
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	65
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	66
Regolarità edilizia	66
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	66
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	67
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	68
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	70
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	71
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	72

Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	73
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	74
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	74
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	75
Bene N° 4 - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	75
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	75
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	75
Bene N° 7 - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	76
Stima / Formazione lotti.....	76
Riserve e particolarità da segnalare	87
Riepilogo bando d'asta.....	89
Lotto Unico	89
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2020 del R.G.E.	97
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 254.237,58	97

INCARICO

In data 20/05/2022, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)
- **Bene N° 7** - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°21'22.31"N 8°14'53.45"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Unità residenziale localizzata all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico l'edificio risulta libero sui tre lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est, e risulta in continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Ovest. L'accesso pedonale avviene sia dal cortile interno a Sud-Est sia attraverso l'ampio giardino a Nord-Ovest. Lo stabile è l'unico a rivestire all'interno del compendio agricolo caratteristiche di "Area residenziale esistente da ristrutturare". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da

una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, sia a Sud-Est del medesimo ospizio, tramite strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale ed un accesso pedonale è posizionato a Nord-Est, nella cortina muraria. L'edificio costituente il bene 1, lo si trova di fronte. Mappa satellitare allegata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Insieme di locali deposito e ripostigli, in parte crollati, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Il complesso dei depositi è formato da un locale destinato alla stazione di pompaggio, un insieme di ex porcilaie e pollai parzialmente crollati ed un magazzino di materiali ed attrezzature edili. L'immobile è praticamente ad un piano fuori terra sopraelevato nella parte centrale da stie crollate. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 2 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 Sud-Est. L'accesso pedonale avviene dal cortile interno a Sud-Ovest. L'insieme degli edifici appartengono alle aree destinate a "Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. Il lotto è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, ed una a Sud-Est del medesimo ospizio, strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale, ed un accesso pedonale si trova sul lato Nord-Est nella cortina muraria del cascinale. L'edificio costituente il bene 2, lo si trova sulla destra. Mappa satellitare allegata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Insieme di locali deposito sottostanti la medesima tettoia; nel dettaglio costituiti da cinque veri e propri depositi di materiali ed attrezzature edili, un androne carraio ed un "ufficio" abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito principalmente da un piano fuori terra, in parte soppalcato. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 3 risulta in continuità edilizia con i subalterni 5 a Sud-Ovest e 3 a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Insieme di locali di deposito e magazzini disposti su due piani, di cui parte, nel recente passato è stato oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un mini alloggio, decisamente abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiate su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 4 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 (bene 3) a Nord-Est. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Insieme di locali destinati a magazzini disposti su due piani, di cui quelli al piano terra, nel recente passato sono stati oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un locale attrezzato per la "ristorazione ed

intrattenimento", con la formazione di un ripostiglio e di un bagno. Il bene è posizionato all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiante su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Tettoia al piano terra destinata a deposito. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo rurale della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da unico piano fuori terra, aperto su tre lati. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Rudere di tettoia al piano terra un tempo destinata alla lavorazione del riso. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), ma all'interno della cinta muraria di cui i margini Nord, Est ed ovest fanno parte. La cascina è posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Dell'immobile sono ancora visibili alcuni pilastri due travi e la muratura di contenimento. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna nota da segnalare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
- **Bene N° 7** - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 presente a fascicolo risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis ****. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a CASA DEL VECCHIO PIETRO PERAZZO con sede in SAN GERMANO VERCELLESE (VC); a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a CASA DEL VECCHIO PIETRO PERAZZO con sede in SAN GERMANO VERCELLESE (VC), e con la particella 140 del foglio 11 di proprietà ENEL ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM); a Sud-Ovest con la Strada Provinciale 52, con i mappali 149 e 214 del foglio 11 appartenenti a CASA DEL VECCHIO PIETRO PERAZZO con sede in SAN GERMANO VERCELLESE (VC) e con il mappale 140 del foglio 11 di proprietà ENEL ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM).

Nel dettaglio il bene 1 coincidente con il subalterno 2 della particella 94 del foglio 11 confina a Nord-Ovest, sui due piani con il subalterno 6 pari particella e foglio, sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con il sub. 1 sempre afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C..

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a **** Omissis ****ENEL ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM)**** Omissis ****CASA DEL VECCHIO PIETRO PERAZZO con sede in SAN GERMANO VERCELLESE (VC)**** Omissis ****ENEL ITALIA S.P.A. con sede in ROMA (RM)##.

Nel dettaglio il bene 2 coincidente con il subalterno 3 della particella 94 del foglio 11 confina a Sud-Est con il subalterno 4 pari particella e foglio, sui lati Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est con il sub. 1 sempre afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C..

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a **** Omissis ****, e con la particella 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****; a Sud-Ovest con la Strada Provinciale 52, con i mappali 149 e 214 del foglio 11 appartenenti a **** Omissis **** e con il mappale 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****.

Nel dettaglio il bene 3 coincidente con il subalterno 4 della particella 94 del foglio 11, confina a Nord-Est con il subalterno 3 ed a Sud-Ovest con il sub 5, pari particella e foglio; sui lati Nord-Ovest e Sud-Est con il sub. 1 sempre afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C..

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a **** Omissis ****, e con la particella 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****; a Sud-Ovest con la Strada Provinciale 52, con i mappali 149 e 214 del foglio 11 appartenenti a **** Omissis **** e con il mappale 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****.

Nel dettaglio il bene 5 coincidente con il subalterno 6 della particella 94 del foglio 11, confina a Nord-Ovest parzialmente con il subalterno 7 e per la minor parte con il sub.1 sempre afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C.. Anche i prospetti Sud-Ovest e Sud-Est confinano sempre con il sub.1. Il margine Nord-Est confina con il subalterno 2.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a **** Omissis ****, e con la particella 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****; a Sud-Ovest con la Strada Provinciale 52, con i mappali 149 e 214 del foglio 11 appartenenti a **** Omissis **** e con il mappale 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****.

Nel dettaglio il bene 4 coincidente con il subalterno 5 della particella 94 del foglio 11, confina a Nord-Est parzialmente con il subalterno 4 e per la maggior parte con il sub.1 sempre afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C.. Anche i prospetti Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est confinano sempre con il sub.1.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a **** Omissis ****, e con la particella 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****; a Sud-Ovest con la Strada Provinciale 52, con i mappali 149 e 214 del foglio 11 appartenenti a **** Omissis **** e con il mappale 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****.

Nel dettaglio il bene 6 coincidente con il subalterno 7 della particella 94 del foglio 11, confina a Sud-Est con il subalterno 6, tutti gli altri fronti confinano con il sub.1 afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C..

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Il lotto sito nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, al Catasto Fabbricati, costituito da tutti i subalterni afferenti alla particella 94 del foglio 11 così confina: a Nord-Ovest ed a Nord con il mappale 151 del foglio 11 intestato a **** Omissis ****; a Sud-Est con i mappali 151, 153, 97 e 149 del foglio 11 intestati a **** Omissis ****, e con la particella 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****; a Sud-Ovest con la Strada Provinciale 52, con i mappali 149 e 214 del foglio 11 appartenenti a **** Omissis **** e con il mappale 140 del foglio 11 di proprietà **** Omissis ****.

Nel dettaglio il bene 7 coincidente con il subalterno 8 della particella 94 del foglio 11, confina a Sud con il sub.1 afferente alla particella 94 del foglio 11, cortile, B.C.N.C., a Nord ad Est e ad Ovest con la particella 151 sempre del foglio 11.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione 1	77,42 mq	107,99 mq	1,00	107,99 mq	2,65 m	Terra
Locale di deposito	1,34 mq	1,66 mq	0,20	0,33 mq	2,00 m	Terra
Abitazione 2	80,11 mq	107,97 mq	1,00	107,97 mq	2,65 m	Primo
Locale di deposito	0,90 mq	1,22 mq	0,20	0,24 mq	2,10 m	Primo
Balcone scoperto	6,23 mq	6,23 mq	0,25	1,56 mq	0,00 m	Primo
Terreno agricolo	6030,00 mq	6030,00 mq	0,02	120,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				338,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla divisibilità del bene che parrebbe fattibile per piani, con la formazione di due alloggi pressoché di 100 mq ciascuno, uno al piano terra ed uno al primo piano, come in effetti pare già strutturato, in disaccordo con quanto rilevato nelle planimetrie catastali, lo scrivente esperto stimatore, considerato che entrambe le unità immobiliari apparenti rientrano a fare parte dell'unico lotto di perizia, ritiene di mantenerle, separate formalmente in sede di consistenza ma unite a formare un unico bene. La separazione delle unità edilizie è pressoché attuata anche a seguito di un sostanzioso intervento edilizio e soprattutto impiantistico. L'intervento non ha stravolto la tipicità architettonica degli edifici residenziali delle cascine vercellesi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	37,81 mq	54,06 mq	0,25	13,52 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel valutare la superficie dei locali di deposito e dei ripostigli, questi ultimi peraltro in parte diruti, che sono rappresentati nelle tavole strutturate sia edilizie che catastali come dislocati su due piani, si è optato di considerare il solo ingombro planimetrico al piano terra. Oltretutto una consistente superficie di ben 22,21 mq risulta inutilizzabile, seppur vendibile, poiché contenente pozzo di acqua potabile ad esclusiva diposizione del Comune di San Germano Vercellese.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	188,27 mq	209,83 mq	0,30	62,95 mq	5,30 m	Terra
Soppalco praticabile	75,36 mq	84,00 mq	0,20	16,80 mq	2,30 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				79,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione si sono tenute in conto le superfici dei tre soppalchi lignei di recente fattura, autorizzati con regolare pratica edilizia ma non censiti all'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	43,34 mq	54,71 mq	0,25	13,68 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	15,77 mq	20,14 mq	0,25	5,04 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	15,47 mq	20,27 mq	0,40	8,11 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	25,66 mq	33,76 mq	0,40	13,50 mq	2,65 m	Terra
Locale di deposito	44,13 mq	54,68 mq	0,20	10,94 mq	3,05 m	Primo
Locale di deposito	32,82 mq	40,41 mq	0,20	8,08 mq	3,05 m	Primo
Locale di deposito	26,69 mq	33,84 mq	0,20	6,77 mq	2,40 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				66,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	113,72 mq	138,20 mq	0,35	48,37 mq	2,80 m	Terra
Magazzino	30,43 mq	40,27 mq	0,25	10,07 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	160,68 mq	178,25 mq	0,15	26,74 mq	3,50 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				85,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	80,03 mq	80,67 mq	0,20	16,13 mq	4,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	406,36 mq	420,26 mq	0,20	84,05 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 2 Categoria A5 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 220,79 Piano T - 1°
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 2 Categoria A5 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 220,79 Piano T - 1°
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 2

		Categoria A5 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 220,79 Piano T - 1°
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 2 Categoria A5 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 220,79 Piano T - 1°
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 2 Categoria A5 Cl.U, Cons. 9,5 Superficie catastale 218 (216 escluse aree scoperte) mq Rendita € 220,79 Piano T - 1°

Non ci sono note da segnalare

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Rendita € 37,96 Piano T - 1°
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Rendita € 37,96 Piano T - 1°
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Rendita € 37,96 Piano T - 1°
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Rendita € 37,96 Piano T - 1°
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Superficie catastale 37 mq Rendita € 37,96 Piano T - 1°

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 4 Categoria C7 Cl.1, Cons. 190 Rendita € 75,56 Piano T
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 4 Categoria C7 Cl.1, Cons. 190 Rendita € 75,56 Piano T
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 4 Categoria C7 Cl.1, Cons. 190 Rendita € 75,56 Piano T
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 4 Categoria C7 Cl.1, Cons. 190 Rendita € 75,56 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 4 Categoria C7 Cl.1, Cons. 190 Superficie catastale 206 mq Rendita € 75,56 Piano T

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 204 Rendita € 189,64 Piano T-1
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 204 Rendita € 189,64 Piano T-1
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 5 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 204 Rendita € 189,64 Piano T-1
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 204 Rendita € 189,64 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 204 Superficie catastale 256 mq Rendita € 189,64 Piano T-1

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 306 Rendita € 284,46 Piano T-1
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 306 Rendita € 284,46 Piano T-1
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 306 Rendita € 284,46 Piano T-1
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 306 Rendita € 284,46 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 306 Superficie catastale 221 mq Rendita € 284,46 Piano T-1

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 29,83 Piano T
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 29,83 Piano T
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 29,83 Piano T
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 29,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 75 Superficie catastale 78 mq Rendita € 29,83 Piano T

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 8 Categoria C7 Cl.1, Cons. 387 Rendita € 153,90 Piano T
Dal 28/12/2004 al 12/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 8 Categoria C7 Cl.1, Cons. 387 Rendita € 153,90

		Piano T
Dal 12/08/2005 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 8 Categoria C7 Cl.1, Cons. 387 Rendita € 153,90 Piano T
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 8 Categoria C7 Cl.1, Cons. 387 Rendita € 153,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 94, Sub. 8 Categoria C7 Cl.1, Cons. 387 Superficie catastale 418 mq Rendita € 153,90 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	94	2		A5	U	9,5	218 (216 escluse aree scoperte) mq	220,79 €	T - 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità rilevate sono: al Piano Terra sono presenti due aperture di collegamento nelle murature portanti interne; l'area tinello è suddivisa in tre zone separate da nuove murature che oltretutto fanno variare la classe catastale; sul fronte Nord-Ovest è stata ricavata una porta dove veniva rappresentata una finestra, ed una finestra è stata chiusa; al piano primo gli ambienti sono stati suddivisi in maniera difforme dalle planimetrie. Il ripostiglio posto sul balcone è chiuso su quattro lati.

E' necessario l'aggiornamento catastale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	94	3		C2	1	49	37 mq	37,96 €	T - 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le differenze planimetriche rilevate consistono nella formazione di una porta pedonale, per la manutenzione dell'acquedotto e nelle altezze medie degli edifici. L'edificio collabente merita di essere menzionato. Necessita un aggiornamento catastale.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	94	4		C7	1	190	206 mq	75,56 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono principalmente afferenti al locale chiuso destinato ad ufficio che non rispetta la categoria catastale assegnata. Anche i soppalchi al piano primo, regolarmente autorizzati necessitano di essere censiti.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	94	5		C2	2	204	256 mq	189,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le non conformità rilevate consistono nella diversa posizione di finestre al piano primo ed al piano terra la trasformazione di una finestra in porta. Grave difformità risulta la presenza di un bagno interno al piano terra, con evidente trasformazione della planimetria e delle categorie catastali. Si ritiene necessaria la produzione di aggiornamento catastale.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	94	6		C2	2	306	221 mq	284,46 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto appare una porta in luogo di una finestra, ma soprattutto risultano modificata la distribuzione interna degli ambienti ed il loro uso, con conseguente variazione di classe catastale.

Si reputa necessario l'aggiornamento catastale.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	94	7		C7	1	75	78 mq	29,83 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non ci sono note da segnalare

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	11	94	8		C7	1	387	418 mq	153,9 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di rilievo, nonostante l'immobile sia completamente crollato, si è potuto rilevare la corrispondenza planimetrica delle tracce murarie con gli elaborati catastali; irrilevabile l'altezza. Evidentemente non corrisponde la categoria assegnata trattandosi di fabbricato collabente. Necessita un aggiornamento catastale.

Non ci sono note da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di San Germano Vercellese il Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di San Germano Vercellese presso **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto. l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che la signora **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni.

PATTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

All'interno del lotto in oggetto di stima, in particolare localizzato in un locale sul fronte Est del cascinale, internamente al subalterno 3, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo con inerente impianto elettrico anch'esso autonomo, il tutto di proprietà comunale, finalizzato all'emungimento di acqua potabile e il suo trasporto mediante acquedotto interrato alle unità edilizie poste nell'immediata vicinanza, a Nord della ferrovia Torino-Milano.

La manutenzione degli impianti è affidata alla ditta S.I.I. S.P.A. Servizio Idrico Integrato del Biellese e Vercellese, e l'accesso al locale avviene attraverso una porta in metallo posizionata esternamente al nucleo edilizio del cascinale.

Ad oggi l'immobile è sede residenziale dei sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Proprio all'interno del bene stimato, coincidente con il subalterno 3, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo con inerente impianto elettrico anch'esso autonomo, il tutto di proprietà comunale, finalizzato all'emungimento di acqua potabile e il suo trasporto mediante acquedotto interrato alle unità edilizie poste nell'immediata vicinanza, a Nord della ferrovia Torino-Milano.

La manutenzione degli impianti è affidata alla ditta S.I.I. S.P.A. Servizio Idrico Integrato del Biellese e Vercellese, e l'accesso al locale avviene attraverso una porta in metallo posizionata esternamente al nucleo edilizio del cascinale.

Ad oggi la parte di immobile, affiancata al locale pozzo risulta perlopiù utilizzata come deposito di macerie sgombero. I depositi ed i ripostigli sono formalmente in uso ai sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

All'interno del lotto stimato, al subalterno 3, è posizionato un impianto di emungimento acqua potabile; il tutto descritto approfonditamente nella sezione patti dei beni 1 e 2.

Ad oggi le sei campate formanti la tettoia, oltre all'androne carraio, risultano utilizzate come deposito materiali edili, officina ed ufficio. Le tettoie ed i locali chiusi sono formalmente in uso ai sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

All'interno del lotto stimato, al subalterno 3, è posizionato un impianto di emungimento acqua potabile; il tutto descritto approfonditamente nella sezione patti dei beni 1 e 2.

Ad oggi i locali destinati a deposito sia al piano terra che al primo piano risultano colmi di materiali edili ed idraulici, mobili, lampade, sanitari, termosifoni, casse acustiche, etc., provenienti da sgomberi vari prevalentemente di uffici ed attività. Anche la zona costituente il mini alloggio, sommariamente arredata, è colma di materiali quali casse acustiche, strumenti musicali, etc.. Tutti i locali costituenti il bene 4 sono formalmente in uso ai sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

All'interno del lotto stimato, al subalterno 3, è posizionato un impianto di emungimento acqua potabile; il tutto descritto approfonditamente nella sezione patti dei beni 1 e 2.

Ad oggi i locali destinati a magazzini al piano terra sono ammobiliati con tavoli e sedie, zona bar e cottura, forno a legna, elettrodomestici attivi quali frigorifero e freezer, impianti audio e luci da "discoteca", etc.. Il piano primo riveste l'originale funzione tettoia. Tutti i locali costituenti il bene 5 sono formalmente in uso ai sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

All'interno del lotto stimato, al subalterno 3, è posizionato un impianto di emungimento acqua potabile; il tutto descritto approfonditamente nella sezione patti dei beni 1 e 2.

Tutta la tettoia risulta deposito per materiali eterogenei; provviste edili, porte, vetri, mobili, ponteggi, accumuli di metalli, etc., derivanti da recuperi. La tettoia costituente il bene 6 è formalmente in uso ai sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

All'interno del lotto stimato, al subalterno 3, è posizionato un impianto di emungimento acqua potabile; il tutto descritto approfonditamente nella sezione patti dei beni 1 e 2.

Sul pavimento della tettoia crollata risultano depositati materiali eterogenei, non provenienti dal crollo, in parte bruciati assimilabili a "rifiuti". La tettoia demolita costituente il bene 7 è formalmente in uso ai sigg. **** Omissis ****. Non risultano, dalla documentazione inserita a fascicolo, contratti di locazione e patti gravanti sugli immobili pignorati.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Il bene 1, dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. In fase di ristrutturazione poco è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - buono
- copertura - ottimo
- finiture edili - buono
- serramenti - buono
- impiantistico - discreto
- energetico - sufficiente

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Il bene 2, a parte per il locale destinato a stazione di pompaggio dove gli impianti sono di proprietà comunale, non risulta fornito di impianti di alcun genere tranne per un faretto con sensore di movimento rivolto verso l'interno cortile, con cavo di alimentazione parzialmente sotto traccia. Gli edifici non sono immediatamente agibili se non con pesanti opere di ristrutturazione, intese sia contemplando parziali demolizioni o prevedendo il completo ripristino dei luoghi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si

evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - insufficiente
- copertura - gravemente insufficiente
- finiture edili - gravemente insufficiente
- serramenti - gravemente insufficiente
- impiantistico - non rilevabile
- energetico - non rilevabile

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il bene 3, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice. Nel dettaglio si distinguono le tettoie destinate a semplici depositi e l'androne, forniti di sola illuminazione, dalle tettoie completate con i soppalchi che seppur parzialmente chiuse con materiali di recupero sono anche dotate di alimentazione di forza elettromotrice. La campata chiusa sui quattro lati ed utilizzata ad ufficio si configura dotata di impianto elettrico completo; di illuminazione composto da lampade a parete e faretti inseriti nel controsoffitto. Non ci sono certificazioni degli impianti. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come depositi e ripostigli, necessitando di piccoli lavori integrativi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - buono
- finiture edili - sufficiente
- serramenti - insufficiente
- impiantistico - insufficiente
- energetico - non rilevabile

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il bene 4, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice. Nelle zone di deposito è presente il solo impianto elettrico sia di illuminazione che di forza elettromotrice, costituito da conduttori elettrici volanti. Nella zona costituente il mini alloggio gli impianti elettrici, idrico e di smaltimento risultano tutti sottotraccia. Non ci sono certificazioni degli impianti. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come deposito e/o magazzino non certo fruibile la parte a mini alloggio. Necessitando comunque lavori integrativi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - buono
- finiture edili - insufficiente
- serramenti - gravemente insufficiente
- impiantistico - insufficiente
- energetico - non rilevabile

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il bene 5, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice, di impianto idrico, di impianto di smaltimento dei reflui. Non ci sono certificazioni degli impianti. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come deposito e/o magazzino. Necessitando comunque lavori integrativi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Lo stato conservativo è valutato nell'insieme dei vari ambienti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - buono
- finiture edili - sufficienti
- serramenti - sufficiente
- impiantistico - sufficiente
- energetico - non rilevabile

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il bene 6, risulta scevro da ogni forma di impianto. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come deposito. Necessitando comunque lavori integrativi quali il ripristino del manto di copertura. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - sufficiente
- copertura - discreto
- finiture edili - sufficienti
- serramenti - non rilevabile
- impiantistico - non rilevabile
- energetico - non rilevabile

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Il bene 7 è costituito dal rudere di una tettoia non valutabile dal punto di vista dello stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti

subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

**BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Le parti comuni al lotto oggetto di stima sono: la corte interna al cascinale, il terreno di pertinenza che circonda la cascina e raggiunge a nord il sub 8, ed a Sud si evidenzia come strada sterrata di collegamento con la via Vettignè. L'insieme delle pertinenze si configurano catastalmente come unico bene comune non censibile: Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub 1), graffato a tutti i rimanenti subalterni. La situazione distributiva delle pertinenze è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati, questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto, e nel dettaglio all'interno al bene 2, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto, e nel dettaglio all'interno del bene 2, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato. Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto, e nel dettaglio all'interno del bene 2, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato. Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto, e nel dettaglio all'interno del bene 2, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato. Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto, e nel dettaglio all'interno del bene 2, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sul bene pignorato. Come menzionato alla sezione Patti, all'interno del lotto, e nel dettaglio all'interno del bene 2, è posizionato un impianto di pompaggio idraulico autonomo di proprietà comunale. Nei due atti di compravendita analizzati questo vincolo appare come semplice patto tra le parti venditrice ed acquirente che con la stipula del contratto ne acquisiscono contezza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati colonici appartenenti ai cascinali a corte della pianura vercellese. L'epoca di realizzazione, comune alla maggior parte degli edifici costituenti il lotto, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo. Un sostanziale intervento di ristrutturazione, approssimativamente condotto attorno al 2014, anno in cui è stato sostituito il manto di copertura, ha prodotto modifiche della distribuzione degli spazi interni e soprattutto ha permesso la sostituzione di tutti gli impianti, e la separazione dei due alloggi, uno per piano. Lo stato di manutenzione è ottimo in considerazione dell'età costruttiva. L'esposizione del fabbricato è

decisamente buona, libera su tre fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue il laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio pieno, intonacate, in discreto stato conservativo; internamente alcuni locali sono stati definiti mediante pareti in cartongesso. I solai sono a volte a vela di laterizio pieno intonacate all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è in struttura lignea con manto di finitura in coppi di laterizio scuro. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata mediante gradini in beola poggianti sul muro perimetrale e muratura dedicata esterna. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle ed in mosaici di ceramica. Le altezze utili dei piani sono mediamente di 2,65 m sia per il piano terra che per il piano primo. I serramenti esterni sono i p.v.c. tinta legno in ottimo stato manutentivo; gli elementi oscuranti sono lignei in sufficiente stato di conservazione. I vetri sono multistrato a camera di isolamento. Le porte interne sono tutte in legno, in parte a scorrere ma principalmente a battenti, eterogenee ed eterometriche, su entrambi i piani, in parte con pannelli lignei ed in parte a vetri; alcune sono le porte originali, finemente restaurate. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. I frutti, tipologicamente hanno continuità, bianchi al piano terra, marroni al primo. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di alluminio, di recente realizzazione. L'impianto è integrato da stufe e camino a legna. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono in gres al piano terra ed in cotto ed a listoni di legno al piano superiore. Il balcone posto a Sud-Est, in continuità con la scala, è costituito da lastre di pietra poggianti su mensole in pietra di antica fattura, dotato di ringhiera in ferro verniciato; il balcone posto al margine occidentale è costituito da un getto di calcestruzzo, rivestito in piastrelle di gres, poggiante su travi lignee, anch'esso protetto frontalmente da ringhiera in ferro. Due sono i bagni al piano terra dotati di lavabo, wc, bidet e doccia; anche al piano primo i bagni sono due, uno fornito di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, ed un secondo dotato di wc, bidet, lavabo e doccia posizionata nell'antibagno. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile costituito da depositi e ripostigli, che è parte integrante del compendio pignorato, possiede le tipiche caratteristiche edilizie delle zone "porcilaie e pollai" che si trovavano internamente ai cascinali a corte della pianura vercellese. L'epoca di realizzazione, comune alla maggior parte degli edifici costituenti il lotto, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo. Qualche piccolo intervento edilizio è stato apportato al fabbricato adibito a stazione di pompaggio; nulla sugli altri edifici, in parte crollati. Lo stato di manutenzione è del tutto inesistente. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue il laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio pieno, in pessimo stato conservativo. La copertura rimanente è in struttura lignea e travi in acciaio con manto di finitura in coppi di laterizio scuro. I serramenti esterni sono in metallo ed in legno in cattivo stato manutentivo. I pavimenti sono prevalentemente in battuto di cemento. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile costituito da tettoie e soppalchi, utilizzati in maniera eterogenea, è parte integrante del compendio pignorato, possiede le tipiche caratteristiche dei depositi derrate e ricoveri macchinari che si trovavano internamente ai cascinali a corte della pianura vercellese. L'epoca di realizzazione, comune alla maggior parte

degli edifici costituenti il lotto, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo. Un consistente intervento ha interessato il rifacimento completo della copertura e la realizzazione di tre soppalchi in orditura lignea. Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero sui due fronti principali ed sul margine Nord-Est. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue e plinti in laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature e pilastri di laterizio pieno, in sufficiente stato conservativo. La copertura ha struttura portante costituita da capriate in corrispondenza dei pilastri, portanti la trave di colmo, e puntoni sostenuti da altrettanti pilastri in laterizio, ammorsati alla muratura continua, sul margine Sud-Est, e poggiante su trave di bordo al margine Nord-Ovest. La copertura risulta eterogenea; principalmente è in coppi in laterizio di colore rosso, posati su sottocoppo in lastre di fibrocemento. Nella prima campata a Nord-Est ed in corrispondenza dell'androne carraio i coppi sono posati, secondo tradizione, direttamente sui listelli ortogonali alla linea di gronda. Le falde spioventi verso il cortile interno delle tre campate a Sud-Ovest, sono in lamiera verniciata. I sommari presidi di chiusura non possono avere capacità di serramento. Gli unici serramenti elencabili sono quelli che afferiscono alla zona ufficio, in alluminio e vetro trasparente, blindato per la porta. Gli orizzontamenti a soppalco sono costituiti da travi il legno e assito superiore. I pavimenti sono in battuto di cemento. Il bene 3, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice, non a norma; non si sono riscontrate certificazioni.

L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile costituito da magazzini, depositi e mini appartamento, è parte integrante del compendio pignorato, possiede le tipiche caratteristiche dei locali "alloggi delle mondine" che si trovavano internamente ai cascinali a corte della pianura vercellese. L'epoca di realizzazione, comune alla maggior parte degli edifici costituenti il lotto, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo. Un consistente intervento ha interessato il rifacimento completo del manto di copertura e la realizzazione del mini alloggio al piano terra. Lo stato di manutenzione è appena sufficiente. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su quasi tutti i fronti, tranne per una porzione in continuità con il sub. 4 (bene 3). Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue in laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature ed il manto di copertura è in coppi di laterizio di colore rosso. La lattoneria è in stato precario. I serramenti esterni presenti solo al piano terra risultano pressoché tutti fatiscenti, forniti solo in parte di vetro semplice. Le finestre del piano terra sono dotate di inferriate, gli antoni oscuranti, e le porte sono al limite del collasso. Anche nella zona del mini alloggio le finestre sono in grave stato di obsolescenza. L'unico serramento esterno degno di nota è quello di accesso al mini alloggio costituito da porta in legno con parte fissa verticale e lucernario in vetro. Gli orizzontamenti sono costituite da voltine a botte in laterizio intonacate, ammorsate su poutrelle in acciaio con fondello a vista nei magazzini. I pavimenti sono in battuto di cemento nei magazzini e nei depositi; in piastrelle di gres nel mini alloggio. Il bene 4, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice, non a norma; non si sono riscontrate certificazioni. Nella parte dedicata ad alloggio è presente un bagno dotato di doccia, wc, bidet e lavabo, il tutto fornito di impianto di smaltimento dei reflui. Il bagno risulta sommariamente piastrellato. Non si è potuto rilevare la correttezza degli scarichi. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufe elettriche; inoltre è presente un camino a legna.

L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile costituito da magazzini al piano terra e tettoie al piano primo, è parte integrante del compendio pignorato, possiede le tipiche caratteristiche dei locali "ex stalle" al piano terra ed "ex fienili" al piano primo, tradizionalmente presenti internamente ai cascinali a corte della pianura vercellese. L'epoca di realizzazione, comune all'intero lotto, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo. Un consistente intervento ha interessato il rifacimento completo del manto di copertura ed il recupero ad ambiente attrezzato per la ristorazione ed intrattenimento al piano terra. Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto. L'esposizione del fabbricato è buona, libero sui prospetti Sud-Est e Sud-Ovest, tranne per le due porzioni in continuità con i sub. 2 (bene 1) e sub 7 (bene 6). Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue in laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature al piano terra, ed in murature e pilastri di dimensioni generose al piano primo; tutti in laterizio con legante calce. L'orditura primaria del tetto è in legno ed il manto di copertura è in coppi di laterizio di colore rosso. I serramenti delle finestre al piano terra, su entrambi lati lunghi, sono in ferro verniciato con campiture in vetro semplice, le porte di accesso al primo "magazzino", dirimpetto sui lati Sud-Est e Nord-Ovest, sono in legno di semplice fattura. La porta posta al margine nordoccidentale del fabbricato è in alluminio dotata di vetro antisfondamento, mentre quella al margine sudoccidentale è in legno anch'essa di semplice fattura. La porta interna di separazione dei due magazzini è in legno di pregevole fattura. Le porte interne del bagno e del disimpegno sono in legno anche con campiture in vetro. Gli orizzontamenti del primo magazzino sono costituiti da volte a vela in laterizio intonacate e tinteggiate, mentre quelle del secondo magazzino sono costituite da voltine a botte in laterizio intonacate, inserite su poutrelle in acciaio. I pavimenti del locale principale sono in palladiana di beola a spacco e cemento con inserito "pista da ballo" in granito lucido; i rimanenti pavimenti sono in piastrelle di gres. Il bene 5, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice. E' presente sia l'impianto di alimentazione idrica sia l'impianto di allontanamento dei reflui; non si ha contezza degli scarichi. Nel secondo magazzino è stato ricavato un disimpegno, un ripostiglio ed un piccolo bagno dotato di wc e lavabo; piastrellato sommariamente. L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet, stufa economica a legna, e stufa elettrica. Non si sono riscontrate certificazioni per nessun impianto. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile costituito da unica tettoia adibita a deposito materiali, al piano terra, posizionata all'esterno del nucleo cascinale ed anche esternamente alla cinta muraria, è parte integrante del compendio pignorato, non presenta caratteristiche edilizio-architettoniche comuni alla restante cascina; senza dubbio è stata realizzata in un tempo posteriore alla struttura primaria. Un consistente intervento ha interessato il rifacimento completo del manto di copertura, giusta autorizzazione edilizia, peraltro in parte divelta al margine Sud-Ovest, a seguito di nubifragio. Lo stato di manutenzione è complessivamente sufficiente. L'esposizione del fabbricato è sufficiente; tettoia aperta su tre lati ed addossata al sub. 6 (bene 5) verso Sud-Est. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da plinti in calcestruzzo a supporto dei pilastri. Le elevazioni portanti sono in pilastri di calcestruzzo leggermente armati. La trave di collegamento dei pilastri e formante due mensole alle estremità è in calcestruzzo debolmente armata. I puntoni sono in legno, poggiano sulla trave in cls e risultano incastrati nella muratura del sub. 6, non sono presenti arcarecci ripartitori. Il manto di copertura è in lamiera "finto coppo" e scarica direttamente a terra senza la presenza di lattoneria di raccolta. La pavimentazione è in battuto di cemento. Non ci sono serramenti e non è presente alcun impianto. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile diruto era una tettoia adibita alla lavorazione del riso, al piano terra, posizionata all'esterno della cascina a corte però internamente alla cinta muraria, ed è parte integrante del compendio pignorato. L'epoca di realizzazione, coeva di quella del nucleo di antica formazione, può essere riferita agli inizi del diciannovesimo secolo.

Non si ha traccia del crollo dell'edificio; agli atti del Comune di San Germano Vercellese non ci sono segnalazioni.

Si sono comunque esaminate le rimanenze strutturali. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da plinti e corre in mattoni legati con calce. Le elevazioni portanti sono in pilastri di mattoni legati con calce; i tamponamenti sono in murature di laterizi. Rimane ancora una trave di bordo, a traliccio in acciaio, ed una trave di colmo in legno. La pavimentazione è in battuto di cemento. L'intero lotto è dotato di un ampio cortile interno al cascinale e di una cospicua superficie agricola esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione di diversi immobili, e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Non ci sono note da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Vercelli	17/01/1946	545			
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià	28/12/2004	77980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005			

Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	17/01/1946	545	
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti	28/12/2004	77980	

		Luigi sede Santhià			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005	
Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	17/01/1946	545	
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià	28/12/2004	77980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005	
Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	17/01/1946	545	
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià	28/12/2004	77980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005	
Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	17/01/1946	545	
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià	28/12/2004	77980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005	
Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	17/01/1946	545	
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià	28/12/2004	77980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005	
Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1945 al 28/12/2004	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raimondo	06/01/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	17/01/1946	545	
Dal 28/12/2004 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià	28/12/2004	77980	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	10/01/2005	186.1/2005	
Dal 21/03/2013 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longo Lucio - sede Vercelli	21/03/2013	35298	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di Vercelli	28/03/2013	1871.2/2013	

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.

Non ci sono note da segnalare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA
POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Vercelli il 28/03/2013
 Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 80.000,00
 Percentuale interessi: 9,075 %
 Rogante: Notaio Lucio Longo
 Data: 21/03/2013
 N° repertorio: 35299
 N° raccolta: 10761
 Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 09/04/2019
 Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292
 Quota: 1/1
 Importo: € 35.400,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 29.899,30
 Spese: € 3.000,00
 Interessi: € 2.500,00
 Rogante: Tribunale di Vercelli
 Data: 07/12/2018
 N° repertorio: 508
 Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Vercelli il 08/10/2020
 Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/03/2013
Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 9,075 %
Rogante: Notaio Lucio Longo
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 35299
N° raccolta: 10761
Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 09/04/2019
Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292
Quota: 1/1
Importo: € 35.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.899,30
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 2.500,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 07/12/2018
N° repertorio: 508
Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 08/10/2020
Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/03/2013
Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 9,075 %
Rogante: Notaio Lucio Longo
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 35299
N° raccolta: 10761
Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 09/04/2019
Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292
Quota: 1/1
Importo: € 35.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.899,30
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 2.500,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 07/12/2018
N° repertorio: 508
Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 08/10/2020
Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/03/2013
Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 9,075 %
Rogante: Notaio Lucio Longo
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 35299
N° raccolta: 10761
Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 09/04/2019
Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292
Quota: 1/1
Importo: € 35.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.899,30
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 2.500,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 07/12/2018
N° repertorio: 508
Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 08/10/2020

Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Vercelli il 28/03/2013

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 9,075 %

Rogante: Notaio Lucio Longo

Data: 21/03/2013

N° repertorio: 35299

N° raccolta: 10761

Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

- **Iteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/04/2019

Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292

Quota: 1/1

Importo: € 35.400,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.899,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 2.500,00

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 07/12/2018

N° repertorio: 508

Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 08/10/2020

Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Vercelli il 28/03/2013

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 9,075 %

Rogante: Notaio Lucio Longo

Data: 21/03/2013

N° repertorio: 35299

N° raccolta: 10761

Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/04/2019

Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292

Quota: 1/1
Importo: € 35.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.899,30
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 2.500,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 07/12/2018
N° repertorio: 508
Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 08/10/2020
Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/03/2013
Reg. gen. 2406 - Reg. part. 181
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 9,075 %
Rogante: Notaio Lucio Longo
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 35299
N° raccolta: 10761
Note: Preme sottolineare che l'iscrizione è stata eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e

per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 della Legge 533/1973. L'iscrizione è eseguita a carico di **** Omissis **** titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 09/04/2019

Reg. gen. 2916 - Reg. part. 292

Quota: 1/1

Importo: € 35.400,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.899,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 2.500,00

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 07/12/2018

N° repertorio: 508

Note: Iscrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 08/10/2020

Reg. gen. 6274 - Reg. part. 4976

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione eseguita a garanzia di crediti per prestazioni di lavoro e per contribuzioni previdenziali ed assistenziali in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10 Legge 533/1973.

Non ci sono note da segnalare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le

attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 1 è inserito nelle aree residenziali esistenti da ristrutturare dove all'art. 37 delle NTA viene specificato che si tratta delle aree già edificate con densità pari o inferiore a 1 mc/mq e completamente dotate di opere di urbanizzazione. Le destinazioni d'uso principali sono: le residenze e le relative pertinenze funzionali, il commercio al dettaglio, l'artigianato di servizio, uffici e studi per una superficie utile Su non superiore al 30% della sup. totale dell'edificio. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente l'art. 7-8-9-10-11-12-13-14 sempre delle NTA. I parametri dell'edificazione sono i seguenti: Df: indice di densità fondiaria massima = 1 mc/mq - Rc: rapporto di copertura massima = 30% - H: altezza massima = 10.50 m - piani fuori terra = n. 2 oltre l'eventuale mansardato recuperato con la Legge Regionale. Non sono ammessi aumenti di volume se la superficie fondiaria è già saturata o addirittura eccedente. Non sono consentite coperture piane ma solo a falda con tegole in cotto (coppo o portoghese), eventualmente tegole in cemento ma del tipo anticato. Nell'elaborato 8, Norme di attuazione geologico - tecniche (NTAG), corredante il PRGC, vengono definiti i livelli di rischio idrogeologico e gli interventi ammissibili nelle rispettive classi. Nella Tav. 5 Carta di sintesi il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIc Zone subpianeggianti o depresse caratterizzate da terreni di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti con eventuale presenza di falda periodicamente superficiale o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione. Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em. Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi. Caratteristiche geotecniche substrato: varie.

Nelle zone a pericolosità ridotta il livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Inoltre sempre nelle medesime NTAG vengono segnalate le prescrizioni delle zone di interferenza con i pozzi idropotabili ed i fontanili. All'art. G3 Distanze di rispetto da pozzi idropotabili sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 258/2000: Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...). Area di rispetto (art. 6), interna al cerchio di raggio 200 m. dal pozzo. In tale zona sono vietate le seguenti attività: (a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, (b) Accumulo di concimi organici, (c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, (d) Aree cimiteriali, (e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti, (f) Apertura di cave e pozzi, (g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, (h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, (i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli, (j) Impianti di trattamento rifiuti, (k) Pascolo e stazzo bestiame, (l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna. Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto. In area di raggio 200 m dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile. All'art. G1 Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali, vengono indicate le fasce di rispetto dai fontanili:

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 20 ascritta alla classe IIIa, relativa alla testata dei fontanili. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta pari a m. 10. Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C)

Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 2 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare.

Nell'elaborato 8, Norme di attuazione geologico - tecniche (NTAG), corredante il PRGC, vengono definiti i livelli di rischio idrogeologico e gli interventi ammissibili nelle rispettive classi. Nella Tav. 5 Carta di sintesi il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIc Zone subpianeggianti o depresse caratterizzate da terreni di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti con eventuale presenza di falda periodicamente superficiale o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione. Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em. Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi. Caratteristiche geotecniche substrato: varie.

Nelle zone a pericolosità ridotta il livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Inoltre sempre nelle medesime NTAG vengono segnalate le prescrizioni delle zone di interferenza con i pozzi idropotabili ed i fontanili. All' art. G3 Distanze di rispetto da pozzi idropotabili sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 258/2000: Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...). Area di rispetto (art. 6), interna al cerchio di raggio 200 m. dal pozzo. In tale zona sono vietate le seguenti attività: (a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, (b) Accumulo di concimi organici, (c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, (d) Aree cimiteriali, (e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti, (f) Apertura di cave e pozzi, (g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, (h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, (i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli, (j) Impianti di trattamento rifiuti, (k) Pascolo e stazzo bestiame, (l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna. Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto. In area di raggio 200 m dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile. All'art. G1 Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali, vengono indicate le fasce di rispetto dai fontanili:

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 20 ascritta alla classe IIIa, relativa alla testata dei

fontanili. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta pari a m. 10. Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 3 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare.

L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato

del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 5 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare.

L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 5 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per

macchine agricole, essicatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 6 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone:

A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto.

Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 7 è inserito nelle "aree destinate ad attività agricole di tipo E", essendo nella planimetria di PRGC (Tavola 2) scervo da ogni tratteggio. Nelle NTA l'articolo corrispondente è l'art. 40; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare.

L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del

cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Le piante rappresentate in sede di pratica edilizia coincidono perfettamente con le planimetrie catastali; e queste sono le uniche cartografie afferenti la C.na Poltrone che la scrivente ha potuto rintracciare.

Durante le fasi di rilievo si sono riscontrate diverse difformità tra gli elaborati strutturati e lo stato dei luoghi principalmente consistenti in opere interne. In maniera sintetica, e per piano si elencano le principali non conformità. Al Piano Terra sono presenti due aperture di collegamento nelle murature portanti che con quasi certezza fanno data dall'origine della costruzione, stante anche la necessità di collegare i vari ambienti. L'area tinello è suddivisa in tre zone separate e quindi viene variata la destinazione d'uso dei locali. Sul fronte Nord-Ovest è stata ricavata una porta dove veniva rappresentata una finestra, ed una finestra è stata chiusa; queste ultime non conformità hanno alterato i prospetti. Al piano primo sono state suddivise in maniera difforme dalle planimetrie strutturate alcuni ambienti, modificandone la destinazione urbanistica; le foronomie rispettano la disposizione, ma necessita una verifica dei rapporti aeroilluminanti. Il ripostiglio posto sul balcone è chiuso su quattro lati.

Le difformità sono tutte comprese all'interno del corpo di fabbrica e sanabili mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale.

Alla luce delle differenti distribuzioni ambientali, seguite dai vari impianti, di recente fattura, la scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità dei medesimi. Si stima per la redazione della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico un importo di € 1.000,00, per la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, gas e canne fumarie un importo di € 800,00, per la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico un importo di € 400,00 ed in ultimo per la redazione del certificato energetico, APE, € 400,00. Complessivamente per la sanatoria impiantistica, fatte salve piccole situazioni correttive, si prevede un importo di € 2.600,00. L'importo elevato così ottenuto deriva dal fatto che debbano essere verificate due unità abitative seppur appartenenti allo stesso bene.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Le piante rappresentate in sede di pratica edilizia coincidono perfettamente con le planimetrie catastali; e queste sono le uniche cartografie afferenti la C.na Poltrone che la scrivente ha potuto rintracciare.

Il bene 2 è principalmente costituito da tre blocchi edilizi in continuità. Un primo locale di deposito, in uso al Comune di San Germano Vercellese, il cui accesso è negato alla Proprietà, differenzia dalle planimetrie strutturate per l'esistenza di una porta pedonale, per la manutenzione impiantistica, posta esternamente al quadrato formante il cascinale, al margine orientale del magazzino. Il secondo edificio rappresentato planimetricamente dall'insieme di sei ripostigli, posizionati su due piani, è praticamente inesistente, risulta completamente crollato; la difformità è lapalissiana. Il terzo deposito, più a Sud-Est risulta difforme solamente per le altezze interne e per la tamponatura precaria di una finestra. Le difformità sono tutte comprese all'interno del corpo di fabbrica e sanabili mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale, sia che si voglia rendere demoliti i ripostigli sia che si voglia ripristinarli. L'impianto elettrico di forza elettromotrice e di illuminazione afferente alla stazione di pompaggio ha derivazione separata di proprietà comunale. Non ci sono altri impianti.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Le piante rappresentate in sede di pratica edilizia coincidono perfettamente con le planimetrie catastali; e queste sono le uniche cartografie afferenti la C.na Poltrone che la scrivente ha potuto rintracciare.

Il bene 3 è principalmente rappresentato da sette campate di tettoie aperte, di cui sei raggiungibili direttamente dal cortile interno ed una con accesso dall'androne carraio.

I lavori che sono stati eseguiti a seguito di pratica edilizia consistenti per il bene 3 nella realizzazione dei soppalchi e nel rifacimento complessivo della copertura hanno rispettato i dettami progettuali. I tamponamenti longitudinali e trasversali delle varie partizioni di tettoie rivestono carattere di precarietà per cui la scrivente ritiene di non considerarli non conformità in quanto di semplice rimozione. Di ben differente impatto risulta la trasformazione dell'ultima tettoia Sud-Ovest in ufficio. Seppur sia chiaramente tangibile la formazione di pareti di tamponamento, controsoffitti, serramenti, etc., mediante materiali di recupero, si evidenzia la non conformità del locale sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale. Solamente un maggior approfondimento relativo alle condizioni igienico-sanitarie del locale può definire con precisione la sanabilità del locale anche perché le difformità sono tutte comprese all'interno del corpo di fabbrica e sanabili mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale, sia che si voglia rendere demolito l'ufficio sia che si voglia regolarizzarlo. Di ben altro aspetto è da considerarsi la superfetazione consistente in un pre-ingresso all'ufficio realizzato anch'esso abusivamente, sempre con l'utilizzo di materiali di recupero, sommariamente rifinito. In questo caso trattandosi di un aumento di superficie coperta, la scrivente ritiene assolutamente di prevederne la demolizione.

La scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità dell'impianto elettrico; e stima per l'adeguamento del medesimo e la redazione della dichiarazione di conformità del medesimo impianto elettrico

un importo di € 2.500,00. Stima inoltre in € 3.200,00 l'importo di demolizione, caricamento e trasporto a discarica autorizzata delle risulte del pre-ingresso, oneri di discarica compresi.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Le piante rappresentate in sede di pratica edilizia coincidono perfettamente con le planimetrie catastali; e queste sono le uniche cartografie afferenti la C.na Poltrone che la scrivente ha potuto rintracciare.

Il bene 4 è principalmente rappresentato da un magazzino e tre locali di deposito al piano terra, e tre locali di deposito al primo piano; questi ultimi raggiungibili da scala esterna.

Il bene 4 non è stato interessato dal progetto descritto nella pratica edilizia depositata.

Dal confronto con le tavole a disposizione si rilevano alcune non conformità quali la posizione delle luci in

particolare le finestre al piano primo risultano disassate rispetto a quelle del piano terra; alterando i prospetti. Si denuncia anche la trasformazione al piano terra di una finestra trasformata in porta di collegamento tra il mini alloggio e l'ufficio afferente al bene n°3. Di grave difformità risulta la presenza di un bagno interno al piano terra, nell'ultimo deposito a Sud-Est del lammione, ed il palese utilizzo, di un locale deposito allo scopo residenziale. E' evidente il cambio di destinazione urbanistica dei locali e l'aggravio del carico urbanistico del lotto. Solamente un maggior approfondimento relativo alle condizioni igienico-sanitarie del locale può definire con precisione la sanabilità del locale anche perché le difformità sono tutte comprese all'interno del corpo di fabbrica e sanabili mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale, sia che si voglia rendere demolito il mini alloggio sia che si voglia regolarizzarlo. La scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità dell'impianto elettrico; e stima per l'adeguamento del medesimo e la redazione della dichiarazione di conformità del medesimo impianto elettrico un importo di € 800,00.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati

progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto. All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Le piante rappresentate in sede di pratica edilizia coincidono perfettamente con le planimetrie catastali; e queste sono le uniche cartografie afferenti la C.na Poltrone che la scrivente ha potuto rintracciare.

Il bene 5 è principalmente rappresentato da due magazzini al piano terra, ed un unico sottotetto, ex fienile, al primo piano, senza collegamento verticale. Il bene è stato interessato dal progetto descritto nella pratica edilizia depositata solamente per la sostituzione del manto di copertura.

Dal confronto con le tavole planimetriche a disposizione si rilevano alcune non conformità quali la trasformazione di una finestra in porta, al piano terra, al margine Nord-Ovest del fabbricato, ma soprattutto la realizzazione al piano terra di nuovi locali quali un ripostiglio ed un bagno internamente alla sagoma dell'edificio, ed una bussola a protezione dell'entrata dal cortile della "taverna". Quest'ultimo locale, è stato realizzato direttamente sul sedime cortilizio.

E' evidente il cambio di destinazione d'uso dei locali che altera la categoria catastale. Solamente un maggior approfondimento relativo alle condizioni igienico-sanitarie dei locali può definire con precisione la sanabilità degli ambienti, almeno per la parte delle difformità comprese all'interno del corpo di fabbrica. La scrivente ritiene che la superfetazione consistente nella bussola d'ingresso posizionata all'esterno al corpo di fabbrica non rientri nei canoni edilizie dell'intero cascinale, realizzando oltretutto un aumento di superficie coperta, di prevederne la demolizione.

La scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità degli impianti elettrico, idrico, e dei fumi; reputa inoltre necessaria la verifica dell'impianto di smaltimento dei reflui e stima per l'adeguamento dei medesimi la un importo complessivo di € 2.000,00. Stima inoltre in € 2.500,00 l'importo di demolizione, caricamento e trasporto a discarica autorizzata delle risulite della bussola, oneri di discarica compresi.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Le piante rappresentate in sede di pratica edilizia coincidono perfettamente con le planimetrie catastali; e queste sono le uniche cartografie afferenti la C.na Poltrone che la scrivente ha potuto rintracciare.

Il bene 6 è rappresentato da unica tettoia al piano terra. Il bene è stato interessato dal progetto descritto nella pratica edilizia depositata solamente per la sostituzione del manto di copertura.

Il riscontro in sede di rilievo conferma, giuste piccoli arrotondamenti, la disposizione e le dimensioni riportate nella planimetria catastale e così pure la categoria interessata.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

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

L'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese riguardante gli immobili facenti parte del lotto in oggetto di stima, denominato C.na Poltrone è la Comunicazione per interventi di ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. - T. U. Edilizia) contemplanti, in sintesi, il rifacimento del manto di copertura e relativa orditura di diverse partizioni del cascinale, in parte finite con manto in coppi ed in parte in lamiera grecata; inoltre viene contemplata la realizzazione di un soppalco in legno. La data di inizio lavori, in atti, è il 03/06/2014. A comunicare l'esecuzione dei lavori è il sig. **** Omissis **** in qualità di direttore tecnico della Ditta **** Omissis ****.

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.

Tutte le opere individuate nell'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di San Germano Vercellese sono identificate nell'allegato progetto redatto dal **** Omissis **** composto da n. 4 elaborati progettuali: Tavole 2, 3 e 4 oltre alla Tavola 1 oggetto di zonizzazione urbanistica e catastale del lotto.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta costituzione protocollo VC0075251 del 27/09/2004 compilata **** Omissis ****, in atti dal 27/09/2014 (COSTITUZIONE n. 1093.1/2004).

Per il bene 7 non ci sono depositate pratiche edilizie o semplici segnalazione che denuncino il crollo del fabbricato.

Il riscontro in sede di rilievo conferma, per ciò che si è potuto misurare, la disposizione e le dimensioni riportate nella planimetria catastale; evidentemente non così così la categoria descritta in visura, trattandosi di immobile diruto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinentziali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub. 1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinenziali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub. 1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinenziali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub.1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinenziali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub. 1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinenziali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub. 1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C.,
PIANO T - 1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinentiali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub. 1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

BENE N° 7 - RUDERE UBICATO A SAN GERMANO VERCELLESE (VC) - CASCINA POLTRONE, S.N.C., PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppure nel suo insieme il lotto in oggetto di stima si configuri come un complesso di più unità immobiliari collegati da unica corte e circostante terreno pertinentiali iscritti nel Comune Censuario di San Germano Vercellese, C.F. foglio 11 particella 94, sub. 1, non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare potrebbe essere architettonicamente divisibile ma la scelta di trattarlo come unico bene è motivato da una serie di fattori quali:

- la previsione della demolizione dei diversi immobili abusivi, e non sanabili, dislocati sul subalterno 1, area comune a tutti gli atri subalterni, implica la ripartizione della spesa non riconducibile ad un subalterno, ed impossibile da parzializzare per competenza;
- i beni collabenti, in grave condizione statica, o vincolati da patti non godono sicuramente di interesse sul mercato trattati in maniera individuale; e comunque necessitano di sanatoria sia per la loro demolizione che per un ripristino;
- non solo la proprietà è comune a tutti i beni costituenti il lotto ma anche lo stato di occupazione dei medesimi;
- le competenze professionali afferenti la regolarizzazione della situazione edilizio-urbanistica e catastale sono sicuramente contenute se finalizzate ad un unico lotto;
- diverse sono le interferenze strutturali tra gli edifici, di difficile separazione;
- prevedendo un'unica proprietà si auspica il mantenimento delle caratteristiche architettoniche delle "cascine a corte" testimonianza significativa della tradizione vercellese.

Per questi motivi, l'esperto estimatore ritiene che i beni pignorati formino un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°

Unità residenziale localizzata all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico l'edificio risulta libero sui tre lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est, e risulta in continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Ovest. L'accesso pedonale avviene sia dal cortile interno a Sud-Est sia attraverso l'ampio giardino a Nord-Ovest. Lo stabile è l'unico a rivestire all'interno del compendio agricolo caratteristiche di "Area residenziale esistente da ristrutturare". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza

territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, sia a Sud-Est del medesimo ospizio, tramite strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale ed un accesso pedonale è posizionato a Nord-Est, nella cortina muraria. L'edificio costituente il bene 1, lo si trova di fronte. Mappa satellitare allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 2, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 167.678,65

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Trattandosi di unico lotto, composto da 7 beni tutti gravanti sulla particella 94 del foglio 11, e tutti a contatto con l'area pertinenziale composta dal cortile e dal terreno circostante, la scrivente ha ritenuto di assegnare, ai soli fini della stima, il b.c.n.c. (sub 1) al bene 1.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq.

A tale valutazione unitaria vanno decurtate le spese di regolarizzazione degli impianti definite in €

2.600,00. Tale somma totale parzializzata al metro quadrato ($2.600,00 \text{ €} : 218,09 \text{ mq} = 11,92 \text{ €/mq}$) viene sottratta dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: $507,00 \text{ €/mq} - 11,92 \text{ €/mq} = 495,08 \text{ €/mq}$. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse sono conglobate, a parte per l'intero lotto. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 167.678,65 €.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali deposito e ripostigli, in parte crollati, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Il complesso dei depositi è formato da un locale destinato alla stazione di pompaggio, un insieme di ex porcilaie e pollai parzialmente crollati ed un magazzino di materiali ed attrezzature edili. L'immobile è praticamente ad un piano fuori terra sopraelevato nella parte centrale da stie crollate. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 2 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 Sud-Est. L'accesso pedonale avviene dal cortile interno a Sud-Ovest. L'insieme degli edifici appartengono alle aree destinate a "Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. Il lotto è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, ed una a Sud-Est del medesimo ospizio, strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale, ed un accesso pedonale si trova sul lato Nord-Est nella cortina muraria del cascinale. L'edificio costituente il bene 2, lo si trova sulla destra. Mappa satellitare allegata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 685,46

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed

edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto.

Complessivamente il bene in esame, come evidenziato, può essere considerato allo stato di rustico, in cattivo stato manutentivo, con compromesse situazioni edilizio-statiche. La percentuale di stima di un edificio considerato allo stato di rustico sano, rispetto al valore del medesimo immobile ad uso ripostigli e depositi, in area agricola, agibile di buone condizioni in località di pianura è del 40%. Il sottoscritto perito, verificate le reali condizioni attuali complessive dell'immobile, ritiene di dover considerare una percentuale del 10% rispetto al valore "agibile", soprattutto in considerazione del "patto" gravante su parte di esso, ottenendo un valore di stima di $(507,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 50,70 \text{ €/mq})$. Conforta sapere che i valori medi indicati dalle agenzie immobiliari, per locali rustici presenti in zona, coincidono con il valore proposto. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 685,46 €.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali deposito sottostanti la medesima tettoia; nel dettaglio costituiti da cinque veri e propri depositi di materiali ed attrezzature edili, un drone carraio ed un "ufficio" abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito principalmente da un piano fuori terra, in parte soppalcato. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 3 risulta in continuità edilizia con i subalterni 5 a Sud-Ovest e 3 a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 4, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.807,15
Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili,

facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto.

A tale valutazione unitaria vanno decurtate le spese di regolarizzazione dell'impianto elettrico stimato in complessivi € 2.500,00 e di demolizione della superfetazione valutata in 3.200,00, per un totale di € 5.700,00. Tale somma totale parzializzata al metro quadrato ($5.700,00 \text{ €} : 293,83 \text{ mq} = 20,39 \text{ €/mq}$) viene sottratta dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: $507,00 \text{ €/mq} - 20,39 \text{ €/mq} = 486,61 \text{ €/mq}$. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 38.807,15 €.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali di deposito e magazzini disposti su due piani, di cui parte, nel recente passato è stato oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un mini alloggio, decisamente abusivo, situati all'interno

del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese (VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggianti su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 4 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 (bene 3) a Nord-Est. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 33.215,38

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto.

A tale valutazione unitaria vanno decurtate le spese di regolarizzazione dell'impianto elettrico stimato in complessivi € € 1.200,00. Tale somma totale parzializzata al metro quadrato (1.200,00 € : 257,81 mq = 4,65 €/mq) viene sottratta dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: 507,00 €/mq - 20,39 €/mq = 502,35 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di

determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 33.215,38 €.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali destinati a magazzini disposti su due piani, di cui quelli al piano terra, nel recente passato sono stati oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un locale attrezzato per la "ristorazione ed intrattenimento", con la formazione di un ripostiglio e di un bagno. Il bene è posizionato all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiate su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 41.916,23

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie

immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto.

A tale valutazione unitaria vanno decurtate le spese di regolarizzazione degli impianti stimato in complessivi € 2.000,00 e di demolizione della bussola di € 2.500,00. Tale somma totale parzializzata al metro quadrato ($4.500,00 \text{ €} : 356,72 \text{ mq} = 14,01 \text{ €/mq}$) viene sottratta dal prezzo unitario ottenuto dalla stima di confronto: $507,00 \text{ €/mq} - 14,01 \text{ €/mq} = 492,09 \text{ €/mq}$. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 41.916,23 €.

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Tettoia al piano terra destinata a deposito. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo rurale della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da unico piano fuori terra, aperto su tre lati. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 7, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.177,91
Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.
Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.
I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi

normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto.

Non si prevedono spese aggiuntive. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 8.177,91 €.

- **Bene N° 7** - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Rudere di tettoia al piano terra un tempo destinata alla lavorazione del riso. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), ma all'interno della cinta muraria di cui i margini Nord, Est ed ovest fanno parte. La cascina è posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Dell'immobile sono ancora visibili alcuni pilastri due travi e la muratura di contenimento. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 8, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 2.556,80

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Solamente alcuni edifici esposti dalle agenzie immobiliari vengono trattati come rustici.

Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte specificatamente per il Comune di San Germano Vercellese. Il valore medio desunto è di 450,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 460,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nella perizia di stima riguardante un bene simile posto nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: € 685,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte di € 630,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (CCIAA, peso 2 - Agenzie immobiliari, peso 4 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 507,00 €/mq. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistente negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse ed in ultimo le eventuali sanzioni amministrative, sono conglobate, a parte per l'intero lotto.

Complessivamente il bene in esame, come evidenziato si trova allo stato di rudere; ha valore solamente nel caso di un suo completo recupero a tettoia. Non è prevedibile l'utilizzo che se ne vorrà fare. Il sottoscritto perito, verificate le reali condizioni attuali delle parti restanti dell'immobile, ritiene di dover considerare una percentuale del 6% rispetto al valore "agibile", ottenendo un valore di stima di (507,00 €/mq x 0,06 = 30,42 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in: 2.256,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	338,69 mq	495,08 €/mq	€ 167.678,65	100,00%	€ 167.678,65
Bene N° 2 - Deposito San Germano Vercellese (VC) -	13,52 mq	50,70 €/mq	€ 685,46	100,00%	€ 685,46

Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°					
Bene N° 3 - Tettoia San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	79,75 mq	486,61 €/mq	€ 38.807,15	100,00%	€ 38.807,15
Bene N° 4 - Deposito San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	66,12 mq	502,35 €/mq	€ 33.215,38	100,00%	€ 33.215,38
Bene N° 5 - Magazzino San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	85,18 mq	492,09 €/mq	€ 41.916,23	100,00%	€ 41.916,23
Bene N° 6 - Tettoia San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	16,13 mq	507,00 €/mq	€ 8.177,91	100,00%	€ 8.177,91
Bene N° 7 - Rudere San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°	84,05 mq	30,42 €/mq	€ 2.556,80	100,00%	€ 2.556,80
Valore di stima:					€ 293.037,58

Valore di stima: € 293.037,58

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per demolizione ed allontanamento a discarica delle risulite, di edifici abusivi presenti sul sub. 1 della particella 94: porticato e pensilina	6000,00	€
Spese per demolizione ed allontanamento a discarica delle risulite, di edifici abusivi presenti sul sub. 1 della particella 94: box sauna e servizi	2500,00	€
Spese per demolizione ed allontanamento a discarica delle risulite, di edifici abusivi presenti sul sub. 1 della particella 94: edifici lati piscina	6500,00	€
Spese per demolizione ed allontanamento a discarica delle risulite, di edifici abusivi presenti sul sub. 1 della particella 94: piscina	9500,00	€
Competenze professionali e spese tecniche conglobate per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni	9600,00	€
Competenze professionali e spese tecniche conglobate per l'aggiornamento catastale	4700,00	€

Valore finale di stima: € 254.237,58

Per la valutazione dei beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di San Germano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 24 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2021, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della facilità di accesso veicolare, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, stazione ferroviaria, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Trattandosi di unico lotto, composto da 7 beni tutti gravanti sulla particella 94 del foglio 11, e tutti a contatto con l'area pertinenziale composta dal cortile e dal terreno circostante, la scrivente ha ritenuto di assegnare, ai soli fini della stima, il b.c.n.c. (sub 1) al bene 1.

Nel caso della stima degli edifici collabenti il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad attribuire un valore in base alla particolarità edilizia, alla dimensione, e mediando tra la possibilità di recupero o di completa demolizione dei medesimi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di acquisire consapevolezza dei luoghi, vista anche la scarsità della documentazione strutturata, sono occorsi diversi sopralluoghi sia presso la Cascina Poltrone stessa, dove sono situati i beni oggetto stima, sia presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di San Germano Vercellese. Durante i sopralluoghi l'Esperto Stimatore è sempre stato accompagnato dal sig. **** Omissis ****.

Durante i sopralluoghi l'esperto stimatore ha riscontrato diverse incongruità di carattere edilizio fra le planimetrie reperite presso Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Vercelli/Ufficio Provinciale-Territorio/Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico comunale e lo stato dei luoghi.

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.

Gattinara, li 15/09/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Foglio 11 - Particella 94 (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica del compendio pignorato (Aggiornamento al 22/06/2022)
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Certificato stato di famiglia e residenza (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Comunicazione di Attività Edilizia Libera (Aggiornamento al 28/05/2014)
- ✓ Altri allegati - Estratto P.R.G. (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Verbale di primo accesso (Aggiornamento al 22/06/2022)
- ✓ Altri allegati - Visura attuale per soggetto (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Visura storica per soggetto (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ Altri allegati - Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 30/05/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°

Unità residenziale localizzata all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico l'edificio risulta libero sui tre lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est, e risulta in continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Ovest. L'accesso pedonale avviene sia dal cortile interno a Sud-Est sia attraverso l'ampio giardino a Nord-Ovest. Lo stabile è l'unico a rivestire all'interno del compendio agricolo caratteristiche di "Area residenziale esistente da ristrutturare". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpodereale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, sia a Sud-Est del medesimo ospizio, tramite strada podereale asfaltata per buona parte, terminante, interpodereale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale ed un accesso pedonale è posizionato a Nord-Est, nella cortina muraria. L'edificio costituente il bene 1, lo si trova di fronte. Mappa satellitare

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 2, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 1 è inserito nelle aree residenziali esistenti da ristrutturare dove all'art. 37 delle NTA viene specificato che si tratta delle aree già edificate con densità pari o inferiore a 1 mc/mq e completamente dotate di opere di urbanizzazione. Le destinazioni d'uso principali sono: le residenze e le relative pertinenze funzionali, il commercio al dettaglio, l'artigianato di servizio, uffici e studi per una superficie utile Su non superiore al 30% della sup. totale dell'edificio. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente l'art. 7-8-9-10-11-12-13-14 sempre delle NTA. I parametri dell'edificazione sono i seguenti: Df: indice di densità fondiaria massima = 1 mc/mq -

Rc: rapporto di copertura massima = 30% - H: altezza massima = 10.50 m - piani fuori terra = n. 2 oltre l'eventuale mansardato recuperato con la Legge Regionale. Non sono ammessi aumenti di volume se la superficie fondiaria è già satura o addirittura eccedente. Non sono consentite coperture piane ma solo a falda con tegole in cotto (coppo o portoghese), eventualmente tegole in cemento ma del tipo anticato. Nell'elaborato 8, Norme di attuazione geologico - tecniche (NTAG), corredate il PRGC, vengono definiti i livelli di rischio idrogeologico e gli interventi ammissibili nelle rispettive classi. Nella Tav. 5 Carta di sintesi il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIc Zone subpianeggianti o depresse caratterizzate da terreni di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti con eventuale presenza di falda periodicamente superficiale o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione. Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em. Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi. Caratteristiche geotecniche substrato: varie. Nelle zone a pericolosità ridotta il livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Inoltre sempre nelle medesime NTAG vengono segnalate le prescrizioni delle zone di interferenza con i pozzi idropotabili ed i fontanili. All' art. G3 Distanze di rispetto da pozzi idropotabili sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 258/2000: Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...). Area di rispetto (art. 6), interna al cerchio di raggio 200 m. dal pozzo. In tale zona sono vietate le seguenti attività: (a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, (b) Accumulo di concimi organici, (c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, (d) Aree cimiteriali, (e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti, (f) Apertura di cave e pozzi, (g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, (h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, (i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli, (j) Impianti di trattamento rifiuti, (k) Pascolo e stazzo bestiame, (l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna. Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto. In area di raggio 200 m dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile. All'art. G1 Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali, vengono indicate le fasce di rispetto dai fontanili: E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 20 ascritta alla classe IIIa, relativa alla testata dei fontanili. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta pari a m. 10. Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali deposito e ripostigli, in parte crollati, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Il complesso dei depositi è formato da un locale destinato alla stazione di pompaggio, un insieme di ex porcilaie e pollai parzialmente crollati ed un magazzino di materiali ed attrezzature edili. L'immobile è praticamente ad un piano fuori terra sopraelevato nella parte centrale da stie crollate. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 2 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 Sud-Est. L'accesso pedonale avviene dal cortile interno a Sud-Ovest. L'insieme degli edifici appartengono alle aree destinate a "Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. Il lotto è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinaie è fruibile sia mediante una strada di campagna

privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, ed una a Sud-Est del medesimo ospizio, strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale, ed un accesso pedonale si trova sul lato Nord-Est nella cortina muraria del cascinale. L'edificio costituente il bene 2, lo si trova sulla destra. Mappa satellitare allegata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 2 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. Nell'elaborato 8, Norme di attuazione geologico - tecniche (NTAG), corredante il PRGC, vengono definiti i livelli di rischio idrogeologico e gli interventi ammissibili nelle rispettive classi. Nella Tav. 5 Carta di sintesi il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIc Zone subpianeggianti o depresse caratterizzate da terreni di copertura le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi scadenti con eventuale presenza di falda periodicamente superficiale o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione. Posizione rispetto alle fasce di esondazione: esterna fascia Em. Fenomeni di dissesto: assenti o non attivi. Caratteristiche geotecniche substrato: varie. Nelle zone a pericolosità ridotta il livello di rischio dovrà essere superato mediante modesti accorgimenti tecnici individuabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Inoltre sempre nelle medesime NTAG vengono segnalate le prescrizioni delle zone di interferenza con i pozzi idropotabili ed i fontanili. All' art. G3 Distanze di rispetto da pozzi

idropotabili sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 258/2000: Area di tutela assoluta (art. 4), interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta inedificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...). Area di rispetto (art. 6), interna al cerchio di raggio 200 m. dal pozzo. In tale zona sono vietate le seguenti attività: (a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati, (b) Accumulo di concimi organici, (c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, (d) Aree cimiteriali, (e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti, (f) Apertura di cave e pozzi, (g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, (h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, (i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli, (j) Impianti di trattamento rifiuti, (k) Pascolo e stazzo bestiame, (l) Pozzi perdenti, fognature e collegamenti fognari non a tenuta stagna. Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate ricollocate al di fuori di tale area di rispetto. In area di raggio 200 m dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile. All'art. G1 Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali, vengono indicate le fasce di rispetto dai fontanili: E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 20 ascritta alla classe IIIa, relativa alla testata dei fontanili. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta pari a m. 10. Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali deposito sottostanti la medesima tettoia; nel dettaglio costituiti da cinque veri e propri depositi di materiali ed attrezzature edili, un androne carraio ed un "ufficio" abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese (VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito principalmente da un piano fuori terra, in parte soppalcato. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 3 risulta in continuità edilizia con i subalterni 5 a Sud-Ovest e 3 a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 4, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 3 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla

data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali di deposito e magazzini disposti su due piani, di cui parte, nel recente passato è stato oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un mini alloggio, decisamente abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiate su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 4 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 (bene 3) a Nord-Est. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 5 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie

utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Insieme di locali destinati a magazzini disposti su due piani, di cui quelli al piano terra, nel recente passato sono stati oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un locale attrezzato per la "ristorazione ed intrattenimento", con la formazione di un ripostiglio e di un bagno. Il bene è posizionato all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiate su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 5 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq

e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Tettoia al piano terra destinata a deposito. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo rurale della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da unico piano fuori terra, aperto su tre lati. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 7, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 6 è inserito nelle aree destinate a "residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole", come individuato con dedicato tratteggio azzurro nella planimetria di PRGC. Nelle NTA corredanti il PRGC non si riscontra una norma specifica per quest'area. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.
- **Bene N° 7** - Rudere ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°
Rudere di tettoia al piano terra un tempo destinata alla lavorazione del riso. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), ma all'interno della cinta muraria di cui i margini Nord, Est ed ovest fanno parte. La

cascina è posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Dell'immobile sono ancora visibili alcuni pilastri due travi e la muratura di contenimento. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 8, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione sul sito istituzionale del Comune di San Germano Vercellese. Nel dettaglio alla Tav. 2 - Territorio urbanizzato usi e vincoli redatta nel marzo 2006 nell'ambito della Rettifica cartografica Piano Regolatore Generale Comunale, il lotto in esame di stima risulta interessato da ben quattro sottozone: A) Area agricola; B) Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole; C) Aree residenziali esistenti da ristrutturare; D) Viabilità in progetto. Inoltre all'interno del perimetro edificato del cascinale è segnalata la presenza di un "Pozzo di captazione di acquedotto pubblico" con evidenziata la fascia di rispetto. Il lotto è pressoché circondato da area agricola tranne al margine sudoccidentale dove è presente un'area destinata a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale; ma nel dettaglio segnalata come area "Per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere". A metà del lotto, confinante al margine orientale, risulta evidenziato un occhio di un fontanile, dedicato alla Tenuta Robarello, dal quale parte il canale di deflusso. Nel dettaglio il bene 7 è inserito nelle "aree destinate ad attività agricole di tipo E", essendo nella planimetria di PRGC (Tavola 2) scervo da ogni tratteggio. Nelle NTA l'articolo corrispondente è l'art. 40; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva. L'interpretazione è che ci si debba riferire all'art. 40 "AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E"; aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività agricole: a) abitazioni per diretti coltivatori della terra; b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti; c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi; d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 , L.R. 03/2013 e 17/2013 nonché nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare. L'inquadramento geologico-tecnico è riportato nella normativa urbanistica dei beni 1 e 2.

Prezzo base d'asta: € 254.237,58

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 254.237,58

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 2, Categoria A5	Superficie	338,69 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene 1, dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. In fase di ristrutturazione poco è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - buono - copertura - ottimo - finiture edili - buono - serramenti - buono - impiantistico - discreto - energetico - sufficiente</p>		
Descrizione:	<p>Unità residenziale localizzata all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico l'edificio risulta libero sui tre lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est, e risulta in continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Ovest. L'accesso pedonale avviene sia dal cortile interno a Sud-Est sia attraverso l'ampio giardino a Nord-Ovest. Lo stabile è l'unico a rivestire all'interno del compendio agricolo caratteristiche di "Area residenziale esistente da ristrutturare". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. L'edificio è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, sia a Sud-Est del medesimo ospizio, tramite strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale ed un accesso pedonale è posizionato a Nord-Est, nella cortina muraria. L'edificio costituente il bene 1, lo si trova di fronte. Mappa satellitare allegata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione di diversi immobili, e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.</p>		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	13,52 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene 2, a parte per il locale destinato a stazione di pompaggio dove gli impianti sono di proprietà comunale, non risulta fornito di impianti di alcun genere tranne per un faretto con sensore di movimento rivolto verso l'interno cortile, con cavo di alimentazione parzialmente sotto traccia. Gli edifici non sono immediatamente agibili se non con pesanti opere di ristrutturazione, intese sia contemplando parziali demolizioni o prevedendo il completo ripristino dei luoghi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - insufficiente - copertura - gravemente insufficiente - finiture edili - gravemente insufficiente - serramenti - gravemente insufficiente - impiantistico - non rilevabile - energetico - non rilevabile</p>		
Descrizione:	<p>Insieme di locali deposito e ripostigli, in parte crollati, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Il complesso dei depositi è formato da un locale destinato alla stazione di pompaggio, un insieme di ex porcilaie e pollai parzialmente crollati ed un magazzino di materiali ed attrezzature edili. L'immobile è praticamente ad un piano fuori terra sopraelevato nella parte centrale da stie crollate. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 2 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 Sud-Est. L'accesso pedonale avviene dal cortile interno a Sud-Ovest. L'insieme degli edifici appartengono alle aree destinate a "Residenze ed impianti in funzione della conduzione del fondo ubicate in zone agricole". L'intero complesso edilizio confina a Sud-Ovest con l'ente casa di riposo "Casa del vecchio P. Perazzo" di cui nel recente passato faceva parte integrante. Trattandosi di complesso edilizio a corte, e soprattutto dotato di ampia pertinenza territoriale, la disponibilità di parcheggi liberi è garantita sia internamente al contorno costruito che all'esterno del medesimo. E' garantita, ovunque, la massima disponibilità di manovra anche per veicoli pesanti. Il lotto è facilmente raggiungibile dai veicoli trovandosi percorrendo la Strada Provinciale 52 (via Vettignè); il margine Nord del complesso agricolo è raggiungibile da una strada di campagna, interpoderale, che si dirama dalla deviazione della medesima strada provinciale. Più a Sud, il cascinale è fruibile sia mediante una strada di campagna privata, in terra, dalla via Vettignè, immediatamente a Nord Ovest della casa di riposo, ed una a Sud-Est del medesimo ospizio, strada poderale asfaltata per buona parte, terminante, interpoderale, in stabilizzato di ghiaia. Quindi tramite un portone in metallo (individuato con il numero civico 37) si accede all'androne carraio, con pavimento in battuto di cemento, ed oltre al cortile interno del cascinale con pavimentazione in ghiaia stabilizzata. Altro cancello metallico è posto al margine nordoccidentale del cascinale, ed un accesso pedonale si trova sul lato Nord-Est nella cortina muraria del cascinale. L'edificio costituente il bene 2, lo si trova sulla destra. Mappa satellitare allegata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.</p>		

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	79,75 mq

	- Fg. 11, Part. 94, Sub. 4, Categoria C7		
Stato conservativo:	Il bene 3, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice. Nel dettaglio si distinguono le tettoie destinate a semplici depositi e l'androne, forniti di sola illuminazione, dalle tettoie completate con i soppalchi che seppur parzialmente chiuse con materiali di recupero sono anche dotate di alimentazione di forza elettromotrice. La campata chiusa sui quattro lati ed utilizzata ad ufficio si configura dotata di impianto elettrico completo; di illuminazione composto da lampade a parete e faretti inseriti nel controsoffitto. Non ci sono certificazioni degli impianti. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come depositi e ripostigli, necessitando di piccoli lavori integrativi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - buono - finiture edili - sufficiente - serramenti - insufficiente - impiantistico - insufficiente - energetico - non rilevabile		
Descrizione:	Insieme di locali deposito sottostanti la medesima tettoia; nel dettaglio costituiti da cinque veri e propri depositi di materiali ed attrezzature edili, un androne carraio ed un "ufficio" abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito principalmente da un piano fuori terra, in parte soppalcato. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 3 risulta in continuità edilizia con i subalterni 5 a Sud-Ovest e 3 a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	66,12 mq
Stato conservativo:	Il bene 4, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice. Nelle zone di deposito è presente il solo impianto elettrico sia di illuminazione che di forza elettromotrice, costituito da conduttori elettrici volanti. Nella zona costituente il mini alloggio gli impianti elettrici, idrico e di smaltimento risultano tutti sottotraccia. Non ci sono certificazioni degli impianti. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come deposito e/o magazzino non certo fruibile la parte a mini alloggio. Necessitando comunque lavori integrativi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - buono - finiture edili - insufficiente - serramenti - gravemente insufficiente - impiantistico - insufficiente - energetico - non rilevabile		
Descrizione:	Insieme di locali di deposito e magazzini disposti su due piani, di cui parte, nel recente passato è stato oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un mini alloggio, decisamente abusivo, situati all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiate su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 4 risulta in continuità edilizia con il subalterno 4 (bene 3) a Nord-Est. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	85,18 mq
Stato conservativo:	Il bene 5, risulta fornito di impianto di illuminazione e di forza elettromotrice, di impianto idrico, di impianto di smaltimento dei reflui. Non ci sono certificazioni degli impianti. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come deposito e/o magazzino. Necessitando comunque lavori integrativi. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Lo stato conservativo è valutato nell'insieme dei vari ambienti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - buono - finiture edili - sufficienti - serramenti - sufficiente - impiantistico - sufficiente - energetico - non rilevabile		
Descrizione:	Insieme di locali destinati a magazzini disposti su due piani, di cui quelli al piano terra, nel recente passato sono stati oggetto di ristrutturazione al fine di ricavarne un locale attrezzato per la "ristorazione ed intrattenimento", con la formazione di un ripostiglio e di un bagno. Il bene è posizionato all'interno del complesso rurale definito Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da due piani fuori terra collegati da scala esterna in pietra poggiate su muri d'ala. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.		

Bene N° 6 - Tettoia			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 7, Categoria C7	Superficie	16,13 mq

Stato conservativo:	Il bene 6, risulta scevro da ogni forma di impianto. Il bene nel suo insieme risulta immediatamente agibile, come deposito. Necessitando comunque lavori integrativi quali il ripristino del manto di copertura. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - sufficiente - copertura - discreto - finiture edili - sufficienti - serramenti - non rilevabile - impiantistico - non rilevabile - energetico - non rilevabile
Descrizione:	Tettoia al piano terra destinata a deposito. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo rurale della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. L'immobile è costituito da unico piano fuori terra, aperto su tre lati. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.

Bene N° 7 - Rudere			
Ubicazione:	San Germano Vercellese (VC) - Cascina Poltrone, s.n.c., piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 94, Sub. 8, Categoria C7	Superficie	84,05 mq
Stato conservativo:	Il bene 7 è costituito dal rudere di una tettoia non valutabile dal punto di vista dello stato conservativo.		
Descrizione:	Rudere di tettoia al piano terra un tempo destinata alla lavorazione del riso. Il bene 6 è posizionato all'esterno del nucleo della "cascina a corte" definita Cascina Poltrone nel Comune di San Germano Vercellese(VC), ma all'interno della cinta muraria di cui i margini Nord, Est ed ovest fanno parte. La cascina è posizionata nell'immediata periferia Nord del nucleo di antica formazione. Dell'immobile sono ancora visibili alcuni pilastri due travi e la muratura di contenimento. Il bene risulta fornito di tutti i servizi a breve distanza essendo a ridosso del centro abitato di San Germano V.se. Nello specifico il bene 5 risulta in continuità edilizia con il subalterni 2 (bene 1) a Nord-Est e con il sub 7 (bene 6) a Nord-Ovest. La completa descrizione della fruibilità e della zonizzazione è contenuta nella descrizione allegata ai beni 1 e 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile denominato Cascina Poltrone in San Germano Vercellese risulta occupato, in qualità di residenza principale, da: **** Omissis **** debitrice, **** Omissis **** padre della debitrice, e **** Omissis **** figlia della debitrice. Di diverso tenore è l'occupazione dei diversi immobili magazzini, ripostigli, tettoie, etc., e soprattutto di parti di sedime, formanti il lotto in oggetto di stima, da parte della ditta **** Omissis **** di cui risulta titolare **** Omissis **** attuale residente presso Cascina Poltrone.		