
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corradino Germana, nell'Esecuzione Immobiliare
68/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTO CON TITOLI ESECUTIVI:

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Descrizione GENERALE DEL P.I.P.....	9
CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI.....	10
CRONISTORIA IPO-CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	14
CRONISTORIA URBANISTICA ED EDILIZIA DEL COMPEDIO.....	30
Descrizione DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA.....	32
LOTTO N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Stato conservativo/DESCRIZIONE	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Stato di occupazione	34
Normativa urbanistica.....	35
LOTTO N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	35
Titolarità	35
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Stato conservativo/DESCRIZIONE	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Stato di occupazione	38
Normativa urbanistica.....	38
LOTTO N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	38

Titolarità	38
Confini	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	40
Stato conservativo/descrizione.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Stato di occupazione	40
Normativa urbanistica.....	41
LOTTO N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	43
Stato conservativo/descrizione.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Stato di occupazione	44
Normativa urbanistica.....	44
LOTTO N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	44
Titolarità	44
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	46
Stato conservativo/descrizione.....	46
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Stato di occupazione	47
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	48
LOTTO N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	48
Titolarità	48
Confini	49

Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Stato conservativo/descrizione.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Stato di occupazione	50
Normativa urbanistica.....	51
LOTTO N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	51
Titolarità	51
Confini.....	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Stato conservativo/descrizione.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Stato di occupazione	54
Normativa urbanistica.....	54
LOTTO N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	54
Titolarità	54
Confini.....	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	56
Stato conservativo/descrizione.....	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Stato di occupazione	57
Normativa urbanistica.....	57
LOTTO N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	57
Titolarità	58
Confini.....	58
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali	59

Dati Catastali	59
Precisazioni.....	59
Stato conservativo/descrizione.....	59
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Stato di occupazione	60
Normativa urbanistica.....	60
lotto N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc.....	61
Titolarità	61
Confini	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	63
Stato conservativo/descrizione.....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Stato di occupazione	64
Normativa urbanistica.....	64
LOTTO N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - via Adriano Olivetti s/nc - Str. Moletto Prima s/nc.....	64
Titolarità	64
Confini.....	65
Consistenza	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Dati Catastali	66
Precisazioni.....	66
Stato conservativo/descrizione.....	66
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Stato di occupazione	67
Normativa urbanistica.....	67
lotto N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - Str. Moletto Prima s/nc.....	67
Titolarità	68
Confini.....	68
Consistenza	68
Cronistoria Dati Catastali	69
Dati Catastali	69

Precisazioni.....	69
Stato conservativo.....	69
Parti Comuni.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici.....	70
Stato di occupazione	70
Normativa urbanistica.....	70
lotto N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - Str. Moletto Prima s/nc.....	71
Titolarità	71
Confini	71
Consistenza	72
Cronistoria Dati Catastali	72
Dati Catastali	72
Precisazioni.....	73
Stato conservativo/descrizione.....	73
Parti Comuni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Stato di occupazione	74
Normativa urbanistica.....	74
lotto N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - Str. Moletto Prima s/nc.....	74
Titolarità	74
Confini	75
Consistenza	75
Cronistoria Dati Catastali	75
Dati Catastali	76
Precisazioni.....	76
Stato conservativo/descrizione.....	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Stato di occupazione	77
Normativa urbanistica.....	77
LOTTO N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Santhià (VC) - SP. 143 s/nc - via Adriano Olivetti.....	78
Titolarità	78
Confini	79
Consistenza	79
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali	80
Precisazioni.....	80
Stato conservativo/descrizione.....	80

Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	81
Stato di occupazione	81
Normativa urbanistica.....	81
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO presenti in fascicolo	82
STIMA DEI LOTTI IN VENDITA.....	89
PREMESSA ALLA STIMA DEI LOTTI	89
LIMITI DELLA STIMA DEI LOTTI.....	92

INCARICO

In data 03/12/2020, il sottoscritto [REDAZIONE], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Con relazione del 30/06/2022 si comunicava quanto nel seguito:

“A seguito della trasmissione di relazione all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dell'aprile del 2021, il Giudice si riservava, stante l'illustrazione di criticità emerse dall'analisi della documentazione reperita e autorizzava con scioglimento della riserva del 30.06.2021, la scrivente, ad avvalersi di collaboratore per la redazione di rilievo e frazionamento necessario al prosieguo delle operazioni peritali.

Eseguito il rilievo emergevano una serie di criticità legate alla mancata corrispondenza tra confini rilevati e confini catastali, in particolare si è rilevato in sede di rilievo, e come illustrato in udienza, che in alcuni punti la 'viabilità del PIP' ha invaso delle particelle di proprietà di soggetti terzi (si rinvia a relazione sul frazionamento trasmessa in data 10/01/2022).”

Risultava quindi da definire come procedere in merito a quanto sopra e permaneva la criticità relativa ai sedimi stradali e delle urbanizzazioni, per la quale il [REDAZIONE] con scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 08/06/2021 assumeva l'indirizzo di procedere con la vendita; convenuta poi con l'Ill.mo [REDAZIONE] come inopportuna.

Del che la scrivente avvalendosi di tecnico incaricato e autorizzato dal Tribunale ha proceduto alla regolarizzazione solo delle piccole divergenze rilevate tra il disegnato e l'effettivamente realizzato nella sovrapposizione tra confine del lotto e urbanizzazioni primarie in opera.

Visto quanto sopra, e come è prassi all'atto della vendita dei singoli lotti, sarà a cura e spese del contraente picchettare in maniera adeguata il proprio lotto una volta acquisito.

Fatta questa breve premessa si intende illustrare come si è intesi costruire l'elaborato peritale, stante la sua complessità e la vastità dei dati raccolti.

Si è intesi redigere comune a tutti i lotti di stima un solo capitolo circa **la cronistoria IPO-CATASTALE** dei beni riportando quanto già espresso ed esposto nella relazione per il controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. aggiornato alle lievi VARIAZIONI occorse in seguito a frazionamento atto a regolarizzare i lotti quando non coerenti con le urbanizzazioni realizzate.

Analogamente si è fatto per la **regolarità edilizia ed urbanistica**, essendo i beni afferenti tutti al PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) situato in regione Moletto nel Comune di Santhià (VC).

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si rinvia al capitolo "criteri di formazione dei LOTTI" essendo in esso riportati elementi importanti circa le considerazioni di stima, redatta limitatamente ai lotti di P.I.P.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Depositati in atti dall'avv. [REDACTED] per il creditore procedente:

- certificati ipotecari n:
 - VC 25537 anno 2020 da pag. 1 a 52;
 - VC 25537 anno 2020 da pag. 53 a 120;
 - VC 25537 anno 2020 da pag. 121 a 180;
 - VC 25537 anno 2020 da pag. 180 a pag. 238;
- estratti di mappa;
- visure storiche per immobile.

Si rimanda al modulo per il controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. depositato in atti, e alla prima relazione del Custode Giudiziario.

DESCRIZIONE GENERALE DEL P.I.P.

Il compendio pignorato è costituito da una estesa area collocata all'ingresso Nord della città di Santhià.

Trattasi della quasi totalità del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Santhià, realizzato [REDACTED] per la realizzazione del piano suddetto.

I lotti e le relative urbanizzazioni, ultimati nell'aprile del 2011 gravano oggi in condizioni non ottimali, essendo decorso oramai oltre un decennio di quasi totale inutilizzo.

Il P.I.P. alle origini contava 16 lotti produttivi e un commerciale, di cui solo due venduti (ex Lotti 9A e 9B).

Le opere di urbanizzazione sono state tutte realizzate come da certificato di collaudo che si allega al presente elaborato, ma il lungo tempo decorso dall'ultimazione ha comportato un deperimento delle strutture:

- gli asfalti necessiterebbero un rifacimento non solo della segnaletica orizzontale oramai quasi illeggibile, ma anche un ripristino del tappetino di usura;
- lungo le bordure dei marciapiedi, sono diffuse erbe infestanti;
- le vasche risultano oramai invase di infestanti e arbusti;
- gli stessi lotti risultano in più punti soggetti a crescita di alberature sorte spontanee;

- **la cabina adiacente alla vasca antincendio di cui al Foglio 35 particella 332, presenta la porta che conduce all'interrato aperta a causa della rottura della serratura, mentre le porte al PT sono chiuse con lucchetti. Si segnala peraltro che risulta precipitata a terra nella vasca (al P.-1) parte del parapetto. Tale porta deve pertanto rimanere sempre chiusa diversamente vi è il rischio di caduta nel vuoto.**
- **Non si conoscono peraltro le condizioni del gruppo di pompaggio, non essendo riusciti ad entrare nel locale. Tuttavia la rete idrica antincendio ha ottenuto regolare collaudo.**
- La piazzola adiacente la struttura, (soprastante la vasca antincendio) in autobloccante risulta completamente invasa da muschi.
- I muretti in c.a. di delimitazione verso strada dei lotti sono oramai anneriti da depositi, polveri e attacchi fungicidi.
- L'attacco autopompa lungo la via Olivetti, così come tutta la rete idrica antincendio risulta sicuramente da manutenzionare ed eventualmente ri-certificare.

In documentazione fotografica (allegato 7) sono presentate non solo le foto all'oggi ma anche le immagini reperite da google street view del 2011 inerenti le condizioni a conclusione dei lavori in modo da comprendere appieno il degrado che ha subito il compendio nel tempo.

CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Come citato in premessa si è innanzi ad una situazione alquanto particolare. Il pignoramento de facto comporterebbe la messa in vendita della totalità dei lotti indicati; tuttavia nella situazione in essere la messa in vendita della totalità dei lotti con la creazione di uno o più lotti costituiti da viabilità, marciapiedi, vasche di laminazione, aree verdi, vani tecnici, etc. ovvero da tutte le urbanizzazioni primarie, comporterebbero la vendita di opere che per definizione dovrebbero costituire elementi afferenti il patrimonio del Comune e che comprometterebbero la validità del P.I.P. così come configurato.

Premesso che:

- con **Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale del 31 ottobre 2006** veniva approvata la Convenzione da stipulare tra il Comune e lo ██████████ dove si legge:

Art.5 (...) Tutte le opere di urbanizzazione primaria affluiranno, per parti funzionali, al patrimonio della Città di Santhià, entro due mesi dal loro collaudo.(...)

Art. 6 Entro i due mesi dal collaudo, la Città di Santhià farà volturare a suo nome gli eventuali contratti di fornitura di servizi. (...) dal momento del loro trasferimento al patrimonio della Città di Santhià, la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria viene assunta a carico della Città di Santhià.

Art. 7 (...) La ██████████ trattiene le aree destinate all'insediamento produttivo (...) e cede gratuitamente alla Città di Santhià; ai sensi dei punti 1) e 2) dell'art. 45 della L.R. 56/77, s.m.i. (...) le aree destinate alle opere di urbanizzazione (...).

- nel **Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 11 aprile 2012** si legge:

(...) i lavori sono iniziati in data 15 aprile 2009 e sono stati ultimati in data 13.04.2011;
durante l'esecuzione dei lavori è stata redatta ed approvata una perizia di variante modificativa,
(...)

con "Verbale di presa in consegna provvisoria delle opere" in data 14/04/2011 (prot. società n. 71/09.05.2011), le opere sono state prese in consegna prima dell'emissione del Certificato di Collaudo definitivo;

risulta depositata agli atti la documentazione tecnica, compresa la certificazione dei materiali utilizzati e le dichiarazioni di conformità;

(...)

Visto il certificato di collaudo definitivo, favorevole, redatto in data 27.09.2011 dall'Arch. Franco Furno, di Santhià;

Considerato che nulla osta alla presa in carico dell'area industriale nella quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione (zona P.I.P.),

(...)

DELIBERA

- **di acquisire a demanio e patrimonio indisponibile dell'ente le aree e le opere di urbanizzazione realizzate nell'area P.I.P. risultanti nella planimetria che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;**
- **di dare mandato agli uffici per la stipula degli atti di acquisizione.**

- con **Delibera di Giunta Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014** veniva deliberato di "denominare e classificare, subordinatamente al parere favorevole del Prefetto, udito il parere della Deputazione di storia patria, la nuova strada sorta nel P.I.P. della Regione Moletto:

- o via Adriano Olivetti,

- individuata nella prima uscita della rotonda posta nel P.I.P. della regione Moletto;

- (...)

- **di inviare copia del presente atto all'Ufficio Tecnico Comunale per i provvedimenti consequenziali;**

- **di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile."**

Visto:

- che nelle N.T.A. del P.I.P. Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 42 in data 27/09/2006 è chiaramente esplicitato che il P.I.P. così come configurato in termini di dotazioni infrastrutturali consente la realizzazione dei lotti nei termini identificati, e che dunque la sussistenza delle urbanizzazioni (strade, viabilità, vasche di laminazione, etc.) sono condizioni essenziali

all'approvazione in virtù delle norme vigenti di progetti avente ad oggetto strutture industriali (o commerciali per il lotto preposto) nel compendio;

Si ritiene che tutti lotti di terreno attualmente funzionali alla realizzazione di elementi di urbanizzazione, siano strumentali alla 'sopravvivenza' urbanistica e fattuale dell'area P.I.P. e dunque inalienabili a pena della decadenza dello strumento o quanto meno di una difficile qualificazione dei terreni, fatto salvo una vendita vincolata al mantenimento delle condizioni di utilizzo attuale a 'servizio' delle aree P.I.P. con conseguente invendibilità dei lotti medesimi.

Con **verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 19 ottobre 2016** (in allegato 4) si legge “

(...)di prendere atto che la condizione necessaria e sufficiente per il rilascio di permessi di costruire per un nuovo edificio previsto nell'ambito sottoposto al Piano per Insediamenti Produttivi, oltre il termine di validità, rimane esclusivamente la presenza delle opere di urbanizzazione, tale da rendere irrilevante la necessità di un nuovo Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione.”

Consiglio di Stato, sez. IV, 3 giugno 1996, n.720

Le opere comprese in un piano regolatore di un Consorzio per lo sviluppo industriale vanno considerate ai sensi dell'art. 53, D.P.R. 6 marzo 1978. N. 218, di pubblica utilità, di urgenza e di indefferibilità. Dovendosi ritenere l'esame di siffatti presupposti (e definitivamente) compiuto in sede di approvazione del piano medesimo.

In conclusione, dei lotti afferenti le opere di viabilità o comunque utili al rispetto degli standard urbanistici (aree a verde, vasche di laminazione, etc.) è presente analisi ipo-catastale, nonché documentazione fotografica, ma non sono stati oggetto di stima, risultando peraltro impossibile stimare lotti che di per sé non hanno un valore di mercato autonomo essendo sostanzialmente ed esclusivamente funzionali al soddisfacimento degli standard urbanistici utili per rendere 'appetibili' e dotati di valore di mercato gli altri lotti.

Analogamente non sono stati oggetto di stima i mappali:

F.35 – mappale 302;

F.24 – mappali 148, 146, 144, 142 e 156;

in quanto trattasi di 'strisce di terreno' di margine urbano o rinaturazione (si veda CDU) dunque di nullo o modico valore.

Rispetto a quanto sopra è doveroso precisare che non sono state trascritte né sono stati rintracciati gli atti di acquisizione delle aree se non limitatamente alle delibere sopra citate.

Sono stati quindi individuati i seguenti lotti posti in vendita per il diritto di proprietà 1/1:

CONFIGURAZIONE LOTTI IN STIMA					URBANIZZAZIONI	
	Nome lotto	Fg	mapp	lotti	strade/bordure/verde	vasche
LOTTO	1	35	364	X		
LOTTO	2	35	304	X		
LOTTO	3	35	305	X		
LOTTO	4	35	306	X		
LOTTO	5	35	307	X		
LOTTO	6	35	308	X		
LOTTO	7	35	309	X		
LOTTO	8	35	310	X		
LOTTO	9	35	311	X		
LOTTO	10	35	317	X		
			318	X		
LOTTO	11	35	321	X		
LOTTO	12	35	322	X		
LOTTO	13	35	324	X		
LOTTO	14	24	164	X		
		35	329	X		
LOTTO	15 - COMM	35	326	X		
			296	X		
STRADE/AREE VERDI		35	362		X	
			360		X	
			361		X	
			327		X	
			323		X	
			330		X	
		24	162		X	
			160		X	
AREA VERDE		35	319		X	
VASCHE LAMINAZIONE		35	331			X
VASCHE LAMINAZIONE		35	325			X
			34			X
LOCALE TECNICO		35	332			X
LOTTI RESIDUALI						
		35	302			
		24	142			
			144			
			146			
			148			
			156			

Peraltro il Giudice [REDACTED] nello sciogliere riserva ai quesiti espressi dalla scrivente (pur considerando la messa in vendita dei lotti sui quali insistono urbanizzazioni) riportava: "L'acquisizione delle aree ove

insistono le opere di urbanizzazione da parte del Comune costituisce un obbligo previsto dalla legge (in specie si veda art. 28 L. n. 1150 del 1942 e art.45 richiamato dall'art. 42 Legge Reg. Piemonte n. 56/1977), cosicché "per le dette opere di urbanizzazione si registra una presunzione iuris et de iure di proprietà pubblica, con la conseguenza che per tali interventi, non può ipotizzarsi la permanenza in capo ai privati della relativa proprietà" (cfr. in tal senso TAR Puglia Bari Sez. II 1.7.2010 n. 2815; TAR Calabria Catanzaro Sez. I 9.3.2012 n. 245, TAR Liguria n. 208/2020 sul ricorso ex art. 2932 c.c. del Comune).

E infatti nel caso di specie –diversamente da quanto allegato dal creditore precedente- non si pone un problema di scadenza del termine per l'attuazione della Convenzione Edilizia a seguito dell'inutile decorso del termine decennale: la società esecutata ha già realizzato le opere di urbanizzazione primaria e queste ultime sono state messe a disposizione del Comune, senza- tuttavia- una formalizzazione del trasferimento della proprietà delle stesse.

Ferma l'applicabilità della prescrizione decennale prevista dall'art. 2946 c.c. anche in caso di obbligazioni nascenti da una convenzione urbanistica (cfr. in tal senso Consiglio di Stato n. 4144/2017; Consiglio di Stato n. 4278/2014, TAR Piemonte n.221/2019), ad oggi tale termine non risulta ancora spirato, tenuto conto che il dies a quo dovrebbe in ogni caso decorrere dal certificato di collaudo di tali opere (cfr. TAR Liguria n. 208/2020, TAR Toscana n. 1498/2019; Consiglio di Stato n. 5418/2020).

Ne consegue che adeguata pubblicità dovrà essere data alla sussistenza di una Convenzione edilizia che prevede all'art. 7 il trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria in favore del Comune di Santhià, quale adempimento opponibile anche all'avente causa dell'esecutata e l'eventuale esposizione- in caso contrario- ad eventuali azioni da parte dell'ente per ottenerne la cessione anche ai sensi dell'art. 2932 c.c."

In virtù di quanto sopra espresso non è stato possibile determinare dei coefficienti di stima per terreni sui quali gravano e insistono opere che per altro sono condizione per la sussistenza della condizione di vendita degli altri lotti.

Diversamente tali lotti dovrebbero essere messi in vendita a prezzo simbolico con vincoli sull'acquisto che di fatto ne renderebbero vano ogni esperimento di vendita.

CRONISTORIA IPO-CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

(già riportato in relazione per il controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.)

BENI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO PIGNORATO:

Immobile da Nota di Trascrizione	LOTTO	FOGLIO	PART	COLT catasto
3	1	24	142	catasto terreni
4	2	24	144	catasto terreni
5	3	24	146	catasto terreni
6	4	24	148	catasto terreni
33	5	24	149	catasto terreni
7	6	24	150	catasto terreni
34	7	24	151	catasto terreni

8	8	24	152	catasto terreni
9	9	24	156	catasto terreni
31	10	35	34	catasto terreni
10	11	35	302	catasto terreni
11	12	35	303	catasto terreni
12	13	35	304	catasto terreni
13	14	35	305	catasto terreni
14	15	35	306	catasto terreni
15	16	35	307	catasto terreni
16	17	35	308	catasto terreni
17	18	35	309	catasto terreni
18	19	35	310	catasto terreni
19	20	35	311	catasto terreni
20	21	35	317	catasto terreni
21	22	35	318	catasto terreni
22	23	35	319	catasto terreni
23	24	35	321	catasto terreni
24	25	35	322	catasto terreni
25	26	35	323	catasto terreni
35	27	35	324	catasto terreni
26	28	35	325	catasto terreni
27	29	35	326	catasto terreni
28	30	35	327	catasto terreni
36	31	35	329	catasto terreni
29	32	35	330	catasto terreni
30	33	35	331	catasto terreni
32	34	35	341	catasto terreni
1	35	35	296	F/1 - catasto fabb. AREA URBANA
2	36	35	332	D/1 - catasto fabb. OPIFICI

CRONISTORIA IPO-CATASTALE IVI RIFERITA

Dati estrapolati da Visure storico catastali e da ispezione ipotecaria presente in fascicolo datata 15/09/2020. Le proprietà e i passaggi di proprietà sono da intendersi a ritroso dallo stato attuale all'ante ventennio. Si rinvia ai documenti in atti.

C.T. FG. 24 N° 142 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.12.80

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 prot. N° 169719

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 24 N° 144 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.01.10

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 prot. N° 169719

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 24 N° 146 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.01.05

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 prot. N° 169719

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 24 N° 151 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.41.50

C.T. FG. 24 N° 152 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.09.80

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 08/03/2011 prot. N° 66514

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



C.T. FG. 24 N° 148 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.03.90

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 prot. N° 169719



C.T. FG. 24 N° 149 sem. irr. Cl. 5 sup. 01.03.50

C.T. FG. 24 N° 150 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.23.40

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 08/03/2011 prot. N° 66514



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 24 N° 156 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.06.00

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 26/11/2013 prot. N° 73196

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 35 N° 34 sem. irr. Cl. 4 sup. 00.26.05

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 12/05/1989 prot. N° 901205.F02/1989

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.F. FG. 35 N° 296 area urbana di 396 mq

Corrispondente

C.T. FG. 35 N° 296 ente urbano sup. 00.03.96

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 35 N° 302 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.00.57

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 01/06/2010 prot. N° 69762

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 35 N° 303 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.84.75

C.T. FG. 35 N° 304 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.16.97

C.T. FG. 35 N° 305 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.17.03

C.T. FG. 35 N° 306 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.17.07

C.T. FG. 35 N° 307 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.17.11

C.T. FG. 35 N° 308 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.17.12

C.T. FG. 35 N° 309 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.17.55

C.T. FG. 35 N° 310 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.17.40

C.T. FG. 35 N° 311 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.16.48

C.T. FG. 35 N° 317 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.50.34

C.T. FG. 35 N° 318 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.02.52

C.T. FG. 35 N° 319 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.30.00

C.T. FG. 35 N° 321 sem. irr. Cl. 2 sup. 01.17.50

C.T. FG. 35 N° 322 sem. irr. Cl. 2 sup. 01.32.70

C.T. FG. 35 N° 323 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.51.00

C.T. FG. 35 N° 324 sem. irr. Cl. 2 sup. 01.71.30

C.T. FG. 35 N° 325 sem. irr. Cl. 2 sup. 00.18.40

C.T. FG. 35 N° 331 sem. irr. Cl. 2 sup. 01.02.34

C.T. FG. 35 N° 332 ente urbano sup. 00.02.70 (vedi mapp. 332 C.F D/1.)

C.T. FG. 35 N° 341 sem. irr. Cl. 2 sup. 01.82.89

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T. FG. 35 N° 326 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.83.65

C.T. FG. 35 N° 327 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.01.35

[REDACTED]

C.T. FG. 35 N° 329 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.33.70

C.T. FG. 35 N° 330 sem. irr. Cl. 5 sup. 00.05.60

I sopracitati mappali derivano da FRAZIONAMENTO del 08/03/2011 prot. N° 66508

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rispetto a quanto in appresso a seguito di incarico di frazionamento e fusione, si è provveduto a regolarizzare una serie di correzioni di 'confini' non corrispondenti tra strada/parcheggi e lotti, operazione comunque possibile essendo i mappali tutti intestati all'Esecutato.

Si segnala comunque che alcuni tratti, come da relazione citata del 8 gennaio 2021, depositata in atti, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, alcune parti risultano ricadenti su proprietà di terze parti per quanto in misura residuale.

In riferimento a quanto sopra:

il lotto di cui al Foglio 35 mappale 303 è stato frazionato per corretta corrispondenza a margini stradali, creando il **mappale 364**, oltre due residuali (**mappali 360 e 361**) che andranno fusi in futuro con il mappale della via Olivetti attualmente **mappale 362** a seguito di

- **FRAZIONAMENTO del 21/03/2023 Pratica n. VC0006480 in atti dal 21/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1216688.20/ 03/2023 presentato il 20/03/2023 (n. 6480.1/2023)**

I lotti di cui al Foglio 24 mappali 149, 150, 151 e 152 sono stati variati e fusi per corretta corrispondenza a margini stradali, creando i **mappali 160, 162 e 164** a seguito di:

- **VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/04/2023 Pratica n. VC0010241 in atti dal 17/04/2023 Verifica d'ufficio (n. 10241.1/2023) Annotazioni: variazione su istanza di parte del 17/04/2023 acquisita agli atti al prot. n. vc0010231 del 2023 proviene dalla fusione delle particelle 149, 151, 161, 163.**

SI E' RILEVATO UN DISCRETO AUMENTO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA DEL MAPPALE 164 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTI E FUSIONE NON POTENDO GESTIRE GLI SCARTI TRA SUPERFICIE RILEVABILE E DATO CATASTALE.

A seguito di quanto sopra i mappali oggetto della procedura risultano:

Immobile da Nota di Trascrizione	FOGLIO	PART	CATASTO
3	24	142	catasto terreni
4	24	144	catasto terreni
5	24	146	catasto terreni
6	24	148	catasto terreni
33	24	149	catasto terreni
7	24	150	catasto terreni
34	24	151	catasto terreni
8	24	152	catasto terreni
33,7,34,8	24	160, 162, 164	catasto terreni
9	24	156	catasto terreni
31	35	34	catasto terreni
10	35	302	catasto terreni
44	35	303	catasto terreni
11	35	360, 361, 363	catasto terreni
12	35	304	catasto terreni
13	35	305	catasto terreni
14	35	306	catasto terreni
15	35	307	catasto terreni
16	35	308	catasto terreni
17	35	309	catasto terreni
18	35	310	catasto terreni

19	35	311	catasto terreni
20	35	317	catasto terreni
21	35	318	catasto terreni
22	35	319	catasto terreni
23	35	321	catasto terreni
24	35	322	catasto terreni
25	35	323	catasto terreni
35	35	324	catasto terreni
26	35	325	catasto terreni
27	35	326	catasto terreni
28	35	327	catasto terreni
36	35	329	catasto terreni
29	35	330	catasto terreni
30	35	331	catasto terreni
32	35	341	catasto terreni
32	35	362	catasto terreni
1	35	296	F/1 - catasto fabb. AREA URBANA
2	35	332	D/1 - catasto fabb. OPIFICI

CRONISTORIA URBANISTICA ED EDILIZIA DEL COMPEDIO

Cronistoria è articolata nel Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 che si riporta nei punti essenziali a configurare la regolarità urbanistica ed edilizia del comparto:

“

- *nel Piano regolatore generale del Comune di Santhià è individuata la zona industriale per l'insediamento delle attività produttive, attraverso lo strumento urbanistico P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi);*
(...)
- *con Delibera di G.C. n. 32/26.03.2008 è stato preso d'atto dell'approvazione del progetto preliminare-definitivo;*
- (...)
- *Il progetto esecutivo è stato redatto in data luglio 2008 ed approvato con delibera assembleare della società in data 8.09.2008 (...);*
- (...)

Dato atto che:

- *I lavori sono iniziati in data 15 aprile 2009 e sono stati ultimati in data 13.04.2011;*
- *Durante i lavori è stata redatta ed approvata una perizia di variante modificativa, ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm. e ii.;*
- *(...) il collaudo statico è stato redatto in data 30.05.2011 (prot. Società n. 2/27.06.2011);*
- *(...) con "Verbale di presa in consegna provvisoria delle opere" in data 14/04/2011 (prot. Società n. 71/09.05.2011), le opere sono state prese in consegna prima dell'emissione del Certificato di collaudo definitivo;*

- *Risulta depositata agli atti la documentazione tecnica, compresa la certificazione dei materiali utilizzati e le dichiarazioni di conformità.*
- (...)
- *Visto il Certificato di collaudo definitivo, favorevole, redatto in data 27.09.2011 dall'Arch. [REDACTED]*
- (...)”.

Dato atto che la scrivente ha verificato per quanto solo attraverso la sovrapposizione tra variante approvata e catastali la generale coerenza delle mappe, verificate per i disallineamenti citati dal collega incaricato senza che emergessero gravi difformità a quanto in appresso, fatto salvo l'effettiva maggiore Superficie del lotto in stima identificato con il numero 14 (di cui al Foglio 24 mappale 164) di cui occorrerà che gli uffici comunali tengano conto all'emissione degli eventuali permessi a costruire su area P.I.P. per non sfiorare i parametri urbanistici di piano.

Che rispetto alla planimetria di variante i luoghi e gli spazi paiono coerenti, fatto salvo alcuni accessi ai lotti a seguito di individuazione evidente in corso d'opera di 'servitù di passaggio' trascurate in fase di previsione di lottizzazione (si veda Lotto 5), stante l'emissione di certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e della supervisione del RUP nominato dall'Ente Comune, si ritiene che il comparto edilizio visto quanto sopra possa essere considerato regolare.

Occorre segnalare che come sarà meglio riportato nel seguito è stata trascritta Convenzione Edilizia del P.I.P. con Nota di Trascrizione R.G. 9631, R.P. 6706 del 27/11/2009 con Atto Notarile Pubblico del 16/11/2009 rep. 1966/1513 a rogito Notaio [REDACTED]. (Nota in allegato 4).

Tuttavia con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 19/10/2016 (in allegato 4) si prende atto che 1) la condizione necessaria e sufficiente per il rilascio di permessi di costruire per un nuovo edificio previsto nell'ambito sottoposto al Piano per Insediamenti Produttivi, oltre il termine di validità, rimane esclusivamente la presenza delle opere di urbanizzazione, tale da rendere irrilevante la necessità di un nuovo Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione;
2) di dare atto che nell'ambito sottoposto al Piano per Insediamenti Produttivi è comunque consentita la costruzione di nuovi fabbricati nel rispetto della normativa edilizia di zona che resta ultrattiva a tempo indeterminato per la parte che disciplina l'edificazione nelle sue linee fondamentali ed essenziali;
3) di dare atto inoltre, che le aree residue all'interno del P.I.P. in forza dell'art. 17 della Legge urbanistica 1150, del 1942, non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto permane la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale ed essenziale della pianificazione attuativa.

Del che per l'edificazione sulle aree a P.I.P. è consentita nei limiti dello strumento di P.I.P. approvato con la condizione necessaria della presenza delle opere di urbanizzazione.
(Norme di P.I.P. in allegato 5).

In allegato 3 CDU dei lotti della presente procedura esecutiva immobiliare.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI POSTI IN VENDITA

PER COMPRENDERNE COLLOCAZIONE E IDENTIFICAZIONE SI RINVIA ALLE PLANIMETRIE IN ALLEGATO 8 E A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (IN ALLEGATO 7).

LOTTO N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 1, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società. Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 1, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 364 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 7, a nord con altro Foglio, a est con i mappali 360 e 361,

sede stradale, e a sud con i mappali 11 e 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale
Terreno P.I.P.	8227,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 364 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8227 Reddito dominicale € 91,35 Reddito agrario € 76,48

Variazione in soppressione del 17/04/2023, pratica n. VC0010281, in atti dal 17/04/2023 -
VARIAZIONE

D'UFFICIO - Verifica d'ufficio(n.10281.1/2023)

La dichiarazione di Variazione d'ufficio ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 35 Particella 364
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 35 Particella 359, Foglio 35 Particella 363.

Tale variazione si è resa necessaria al fine della effettiva delimitazione lotto a scampo di un piccolo sedime rappresentante urbanizzazione.

Si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	364				Seminativo irriguo	2	8227 mq	91,35 €	76,48 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde a quanto identificato a catasto a seguito di variazione già citata.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è solo parzialmente delimitato e non ben delineato a confine con i vicini, per quanto sufficientemente riconoscibile.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come (in parte) lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2535 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- (in parte) distanza di prima approssimazione degli elettrodotti;
- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 2, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 2, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 304 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 344 (area verde/sede stradale), a nord con altro Foglio, a est con il mappale 305, sede stradale, e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1697,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sé naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 304 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1697 Reddito dominicale € 18,84 Reddito agrario € 15,78

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	304				Seminativo irriguo	2	1697 mq	18,84 €	15,78 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è solo parzialmente delimitato a ovest verso l'area verde e a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., non risulta delineato a nord e ad est verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 3, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 3, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 305 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 304, a nord con altro Foglio, a est con il mappale 306 e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

Consistenza

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1702,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 305 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1702 Reddito dominicale € 18,90 Reddito agrario € 15,82

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	305				Seminativo irriguo	2	1702 mq	18,9 €	15,82 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato solo a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., non risulta delineato a ovest, nord e ad est verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 4, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 4, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 306 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 305, a nord con altro Foglio, a est con il mappale 307 e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale
Terreno P.I.P.	1707,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 306 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1707 Reddito dominicale € 18,95 Reddito agrario € 15,87

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	306				Seminativo irriguo	2	1707 mq	18,95 €	15,87 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato solo a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., non risulta delineato a ovest, nord e ad est verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 5, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 5, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 307 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 306, a nord con altro Foglio, a est con il mappale 308 e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1711,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 306 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1707 Reddito dominicale € 18,95 Reddito agrario € 15,87

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	307				Seminativo irriguo	2	1711 mq	19 €	15,91 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale in termini generali.

In termini particolari si precisa che il Lotto 5, come altri lotti della lottizzazione così come proposta dal P.I.P. presenta una criticità legata all'attraversamento di servizio a fondi retrostanti.

Tale osservazione deduce dal fatto che gli atti di trasferimento soprattutto di terreni agricoli fanno sempre riferimento ai titoli precedenti senza entrare nel merito delle effettive servitù esistenti, che risultano deducibili solo dall'articolazione dei lotti confinanti e dai tracciati sulle mappe catastali.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato solo a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., non risulta delineato a ovest, nord e ad est verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare, segnatamente interessato sia a vista che sulla mappa catastale di una strada privata probabilmente originariamente a limite di particella.

Stante la configurazione dei lotti, anche visibili nell'ultima vista aerea mediante l'ausilio di google maps, l'utilizzo di tale strada di transito a servizio di fondi diversamente interclusi risulta marcata.

La presenza di questo 'indotto' è rafforzato dall'esistenza di un ulteriore varco di accesso verso la via Olivetti rispetto a quanto a progetto autorizzato. (si veda documentazione fotografica).

Si precisa che alla tavola AT7/1 ATLANTE DELLE RTI INFRASTRUTTURALI ESISTENTI allegato al PIP pubblicato sul sito del comune di Santhià non vi è evidenza di tale passaggio sterrato, per quanto fisicamente e all'oggi chiarissimo de facto come non vi è evidenza di alcun tracciamento presente nelle mappe catastali che potrebbe indicare servizi ai fondi agricoli.

Trattasi di eventuale diritto (servitù di passaggio) all'oggi di natura temporalmente non determinata e difficilmente verificabile.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta fatto salvo la piantumazione di qualche albero, che stante il lungo periodo trascorso dall'ultimazione dei lavori, non si esclude siano di natura spontanea.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

Si segnala una probabile servitù di passaggio, anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi agricoli diversamente difficilmente raggiungibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione. Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo

comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da segnalare un non conforme muro di delimitazione verso la via Olivetti a seguito del varco per accesso a probabile strada a limite di particella originaria.

LOTTO N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 6, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società. Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 6, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 308 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 307, a nord con altro Foglio, a est con il mappale 309 e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1712,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 308 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1712 Reddito dominicale € 19,01 Reddito agrario € 15,92

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	308				Seminativo irriguo	2	1712 mq	19,01 €	15,92 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato solo a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., non risulta delineato a ovest, nord e ad est verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta con alcune alberature spontanee.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 7, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 7, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 309 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 308, a nord con altro Foglio, a est con il mappale 310 e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1755,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sé naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 309 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1755 Reddito dominicale € 19,49 Reddito agrario € 16,31

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	309				Seminativo irriguo	2	1755 mq	19,49 €	16,31 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato solo a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., non risulta delineato a ovest, nord e ad est verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta con alcune alberature spontanee.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 8, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 8, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 310 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 309, a nord con altro Foglio, a est con altro foglio e con il mappale 311 e a sud con il mappale 362 (via Olivetti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1740,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 310 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1740 Reddito dominicale € 19,32 Reddito agrario € 16,18

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	310				Seminativo irriguo	2	1740 mq	19,32 €	16,18 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato a sud verso il marciapiedi della via Olivetti (urbanizzazioni), attraverso un basso muretto in c.a., analogamente a quanto verso est (mappale 311), mentre non risulta delineato a ovest e a nord verso i confinanti.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma quadrangolare.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta con alcune alberature spontanee.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione. Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 9, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi) in diretta vicinanza con una discreta area a parcheggio.

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 9, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 311 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 310 e con altro foglio, a nord con altro Foglio, a est con area parcheggio (mappale 362) e con la via Olivetti (mappale 362).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	1648,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 311 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1648 Reddito dominicale € 18,30 Reddito agrario € 15,32

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	311				Seminativo irriguo	2	1648 mq	18,3 €	15,32 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato a ovest verso il mappale 310 attraverso un basso muretto in c.a., dal marciapiedi verso il mappale 362 a sud ed est(via Olivetti e parcheggio) mentre non risulta delimitato verso il lato nord.

Il lotto, di modeste dimensioni, come tutti quelli che affacciano da nord verso la Via Olivetti, risulta di forma rettangolare con lato lungo verso la via Olivetti.

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta con alcune alberature

spontanee.

Sul lato ovest al confino con il mappale 310 è visibile in mappa catastale, ma altresì lo è anche de visu in sito, una strada sterrata probabilmente funzionale ai lotti agricoli retrostanti.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

Si segnala una probabile servitù di passaggio, anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi agricoli retrostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2551 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC

Il Lotto 10, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi).

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società. Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 10, è identificabile catastalmente al foglio 35 mappali 317 e 318 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 343 a nord con il mappale 362 (via Olivetti), a est con il mappale 362 (via Olivetti) a sud-est con il mappale 319 e a sud con il mappale 278.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	5034,00 mq
Terreno P.I.P.	252,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 318 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 252 Reddito dominicale € 2,80 Reddito agrario € 2,34
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 317 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5034 Reddito dominicale € 55,90 Reddito agrario € 46,80

Entrambi derivano dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	317				Seminativo irriguo	2	5034 mq	55,9 €	46,8 €	
35	318				Seminativo irriguo		252 mq	2,8 €	2,34 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato a ovest verso il mappale 343 dalla recinzione dell'insediamento produttivo già ivi installato (■■■■), a nord da un basso muretto in c.a. a est dal marciapiedi della via Olivetti (mappale 362), da una rete arancione in polistirene estrusa su picchetti, probabilmente a dividente con il mappale 319, mentre verso il mappale 278 è presente una delimitazione cieca.

Il lotto è di forma irregolare a "L" con lato lungo verso la via Olivetti e risulta comune in aderenza al mappale 319 destinato ad aree a Parcheggio (rientrante tra le urbanizzazioni primarie).

Si presenta come attualmente inerbito in maniera disordinata ed incolta.

In linea con il confine tra i mappali 278 e 319, a proseguire sul 317 è visibile in mappa catastale, ma altresì lo è anche de visu in sito, una strada sterrata valorizzata anche nell'estratto di mappa catastale. Attualmente ha perso di linearità, in quanto la realizzazione dal basso muretto in c.a. verso la via Olivetti di varco per l'accesso al lotto, ha comportato evidentemente un uso rivisto della viabilità vicinale. Tuttavia tale elemento, da verificare, costituisce penalizzazione, se confermato, all'utilizzo del lotto, fatto salvo una rielaborazione mediante scostamento del passaggio a raccordo perpendicolare al precedente correndo sul confine tra il 319 ed il 317.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

Si segnala probabile servitù di passaggio (da rappresentazione grafica nella mappa catastale), anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi retrostanti., di fatto per nuova configurazione delle aree non più necessaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto (in parte) all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2540 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA ADRIANO OLIVETTI S/NC - STR. MOLETO PRIMA S/NC

Il Lotto 11, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi) in diretta vicinanza con una discreta area a parcheggio e in adiacenza ad una grande vasca di laminazione.

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 11, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 321 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 331 (vasca di laminazione-urbanizzazioni), a nord con il mappale 362 (via Olivetti) a est con il mappale 70 (altra proprietà) e con il mappale 323 (viabilità/via Str. Moletto Prima) e a sud con il mappale 322.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	11750,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023		Catasto Terreni Fg. 35, Part. 321 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 11750 Reddito dominicale € 130,47 Reddito agrario € 109,23

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	321				Seminativo irriguo	2	11750 mq	130,47 €	109,23 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato a ovest verso il mappale 331 dalla recinzione che delimita gli spazi di urbanizzazione (vasca di laminazione), verso la via Olivetti a nord da un basso muretto in c.a. e dalla delimitazione del mappale 70 e dal basso muretto in c.a. verso la Str. Moletto Prima a est. Non risulta invece delimitato dal mappale 322.

Il lotto risulta di forma pressochè regolare fatto salvo una piccola rientranza sul lato a est per l'innesto di un'altra proprietà (mappale 70).

Si presenta pressochè pianeggiante ed inerbito in maniera disordinata ed incolta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

Si segnala una servitù di passaggio, anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi

agricoli retrostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto di mappa catastale è visibile una strada sterrata di servizio ai lotti agricoli, benchè certamente da considerarsi in atto, occorre considerare che tale 'servitù', non è più funzionale ad alcuna esigenza, in quanto il lotto servito rientra nel P.I.P. tale servitù di passaggio infatti non è manifesta come in altre situazioni del presente compendio.

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto (in parte) all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2540 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - STR. MOLETO PRIMA S/NC

Il Lotto 12, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moleto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi) in prossimità della rotatoria di snodo con la SP143.

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione

centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società. Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 12, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 322 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 326 a nord ovest con il 331 (urbanizzazioni-vasca di laminazione), a nord con il 321, a est con le urbanizzazioni del 323, a sud-est con il mappale 198, ed a sud con il mappale 27 (altrà proprietà) e con una piccola porzione del 295.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	13270,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 322 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 13270 Reddito dominicale € 147,35 Reddito agrario € 123,36

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	322				Seminativo irriguo	2	13270 mq	147,35 €	123,36 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il lotto è delimitato a ovest verso il mappale 331 dalla recinzione che delimita gli spazi di urbanizzazione (vasca di laminazione), verso la via Olivetti a nord da un basso muretto in c.a. e dalla delimitazione del mappale 70 e dal basso muretto in c.a. dalla Str. Moletto Prima verso est. Non risulta

invece delimitato dal mappale 322.

Il lotto risulta di forma sostanzialmente regolare con lato corto verso la Str. Moletto Prima.

Si presenta pressochè pianeggiante ed inerbito in maniera disordinata ed incolta con la presenza di molte alberature probabilmente spontanee.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

Si segnala una servitù di passaggio, anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi agricoli retrostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto di mappa catastale è visibile una strada sterrata di servizio ai lotti agricoli, posta sul confine ovest verso il mappale 326, benchè certamente da considerarsi in atto, **occorre considerare che tale 'servitù', non è più funzionale ad alcuna esigenza, in quanto il lotto servito rientra nel P.I.P. tale servitù di passaggio infatti non è manifesta come in altre situazioni del presente compendio.**

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto (in parte) all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2540 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e

pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegata all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - STR. MOLETO PRIMA S/NC

Il Lotto 13, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insempiamenti Produttivi) in prossimità della rotatoria di snodo con la SP143.

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società. Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 13, è identificabile catastalmente al Foglio 35 Mappale n. 324 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con il mappale 323 (urbanizzazioni/verde-Str. Moletto Prima) a nord con il mappale 333 (altra proprietà), a est con il canale Depretis e a sud con il mappale 325 (parte dell'area adibita insieme al mappale 34 a urbanizzazioni/vasca di laminazione).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	17130,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 324 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 17130 Reddito dominicale € 190,21 Reddito agrario € 159,24

Deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	324				Seminativo irriguo	2	17130 mq	190,21 €	159,24 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto per quanto non puntualmente identificato in loco.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato a ovest dalle urbanizzazioni della Str. Moletto Prima da un basso muretto in c.a., verso il mappale a nord in parte da recinzione fissa del mappale 333 ed in parte da rete in polistirene estrusa di colore arancio, verso sud da rete verde a delimitazione della vasca di laminazione, mentre non risulta ben delimitato verso il canale Depretis.

Il lotto risulta di forma pressochè regolare con lato lungo verso la viabilità.

Si presenta pressochè pianeggiante ed inerbito in maniera disordinata ed incolta con la presenza di molte alberature spontanee soprattutto verso il canale.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, aiole).

Si segnala una servitù di passaggio, anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi agricoli retrostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto di mappa catastale è visibile una strada sterrata di servizio ai lotti agricoli, posta sul confine nord, benchè certamente da considerarsi in atto, **occorre considerare che tale eventuale 'servitù', non è più funzionale ad alcuna esigenza dichiarata.**

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto (in parte) all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2553 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica ed
- (in parte) classe IIIa non edificate o con sporadiche urbanizzazioni: sottoclasse IIIa2.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - STR. MOLETO PRIMA S/NC

Il Lotto 14, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi) in adiacenza al canale Depretis.

Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica per gli insediamenti artigianali e produttivi essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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



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



Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 14, è costituito dai lotti di cui al Foglio 35 mappale 329 e Foglio 24 mappale 164 del Catasto Terreni del Comune di Santhià.

In ordine orario, confina a ovest con i lotti di cui al Foglio 35 mappale 330, Foglio 24 mappali 162 e 160 (urbanizzazioni/verde-Str. Moletto Prima) a nord con il lotto di cui al Foglio 24 mappale 147 (altra proprietà), a est con il canale Depretis e a sud con il lotto di cui al Foglio 35 mappale 333.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno P.I.P.	3370,00 mq
Terreno P.I.P.	15622,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sè naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del lotto, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

Rispetto alla Superficie reale del Lotto occorre considerare che ai fini del rispetto dei parametri di P.I.P. la S Fondiaria di tale lotto risulta rispetto alle previsioni superiore di oltre 750 mq, del che dovendo rispettare degli standard urbanistici prestabiliti nel Piano da quale dipartono i calcoli per le urbanizzazioni primarie già insistenti sull'area si dovrà considerare tale aspetto in sede progettuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 329 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3370 Reddito dominicale € 12,18 Reddito agrario € 27,85
Dal 17/04/2023 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 164 Qualità Seminativo irriguo Cl.5 Superficie (ha are ca) 15622

La particella 329 del Foglio35, deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

La particella 164 del Foglio 24 deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/04/2023 Pratica n. VC0010241 in atti dal 17/04/2023 Verifica d'ufficio (n. 10241.1/2023) per riallineamento del lotto realizzato rispetto alla sede stradale urbanizzata. (deriva da frazionamento e fusione degli originari mappali 149, 150, 151 e 152).

Questi ultimi derivanti da del 08/03/2011 protocollo n. VC0066514 in atti dal 08/03/2011 Registrazione: presentato il 04/03/2011 (n. 66514.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	329				Seminativo irriguo	5	3370 mq	12,18 €	27,85 €	
24	164				Seminativo irriguo	5	15622 mq	56,48 €	129,09 €	

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

Si precisa altresì che rispetto alla Superficie reale del Lotto occorre considerare che ai fini del rispetto dei parametri di P.I.P. la S Fondiaria di tale lotto risulta rispetto alle previsioni superiori di oltre 750 mq, del che dovendo rispettare degli standard urbanistici prestabiliti nel Piano da

quale dipartono i calcoli per le urbanizzazioni primarie già insistenti sull'area si dovrà considerare tale aspetto in sede progettuale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto è delimitato a ovest dalle urbanizzazioni della Str. Moletto Prima (strada, marciapiedi e area verde) da un basso muretto in c.a., mentre non risulta ben delimitato nè a nord, sud nè tanto meno a est verso il canale Depretis.

Il lotto risulta di forma pressochè regolare con lato lungo verso la viabilità.

Si presenta pressochè pianeggiante ed inerbito in maniera disordinata ed incolta con la presenza, soprattutto a sud, di una folte vegetazione a seguito della crescita di molte alberature spontanee.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

Si segnala una servitù di passaggio, anche se non individuata in atti, de facto esistente per accesso a fondi agricoli retrostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto di mappa catastale non sono visibili segni grafici che lasci intuire la presenza di servitù, appare tuttavia dalla foto satellitare un attraversamento frequente del lotto alla sponda del canale Depretis.

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto

sottoposto (in parte) all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2553 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe I° a bassa pericolosità geomorfologica ed
- (in parte) classe IIIa non edificate o con sporadiche urbanizzazioni: sottoclasse IIIa2.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

LOTTO N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - SP. 143 S/NC - VIA ADRIANO OLIVETTI

Il Lotto 15, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante collocato in regione Moletto nel Comune di Santhià, in area P.I.P. (Piano di Insediamenti Produttivi) **ma a destinazione commerciale** con affaccio alla SP143.

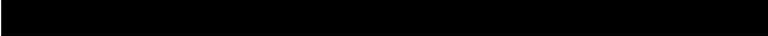
Il P.I.P. risulta collocato in area da considerarsi strategica essendo nelle dirette vicinanze dal Casello di Santhià sulla autostrada A4 Torino-Milano e in posizione centrale tra gli snodi di Vercelli, Biella e Chivasso. Inoltre il lotto specifico gode di una magnifica visibilità essendo affacciato direttamente sulla Strada Provinciale per altro lungo un tratto tra due rotatorie e dunque in posizione favorevole alla vista.

Essendo il Lotto inserito in un P.I.P. l'area risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, e dunque risulta adeguatamente servita dal punto di vista di parcheggi, aree a verde e in ragione delle condizioni idro-geologiche dell'area di vasche di laminazione che concorreranno alla creazione di spazi non completamente 'saturi' di edificato.

Occorre rinviare al capitolo precisazioni, nel merito della validità della stima in virtù della particolare condizione del bene.

TITOLARITÀ

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

- 





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

[REDACTED]

Non si indica il regime patrimoniale essendo la proprietà esecutata costituita da una società.
Si allega Visura camerale della società. (Allegato 1).

CONFINI

Il lotto 15, è costituito dai lotti di cui al Foglio 35 mappali 326 e 296.

In ordine orario, confina a nord-ovest con i mappali 274 e 285 (altra proprietà), a nord nord-est con i mappali 327 (urbanizzazioni - via Olivetti) e mappali 331 (urbanizzazioni/vasche di laminazione), a est con il mappale 322 (lotto P.I.P) e a Sud con i mappali 295 (altra proprietà) e SP 143.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno COMM	8365,00 mq
Terreno - ENTE URBANO	396,00 mq

Si precisa che il lotto fa parte di un più vasto compendio pignorato costituito da tutti i terreni facenti parti del comparto P.I.P. 'regione Moletto' del Comune di Santhià.

Il terreno risulta di per sé naturalmente divisibile in natura tuttavia, stante la configurazione del P.I.P., e la destinazione commerciale del lotto, si riterrebbe incongrua una ulteriore suddivisione del fondo, che stante la vocazione insediativa, non avrebbe più appeal sul mercato.

Non essendo stato eseguito un rilievo di dettaglio puntuale del lotto specifico si riporta la superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2011 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 329 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3370 Reddito dominicale € 12,18 Reddito agrario € 27,85
Dal 17/04/2023 al 04/05/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 164 Qualità Seminativo irriguo Cl.5 Superficie (ha are ca) 15622

La particella 329 del Foglio35, deriva dal Foglio 35 Particella 9 con FRAZIONAMENTO del 20/01/2011 Pratica n. VC0008859 in atti dal 20/01/2011 presentato il 19/01/2011 (n. 8859.1/2011).

La particella 164 del Foglio 24 deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/04/2023 Pratica n. VC0010241 in atti dal 17/04/2023 Verifica d'ufficio (n. 10241.1/2023) per riallineamento del lotto realizzato rispetto alla sede stradale urbanizzata. (deriva da frazionamento e fusione degli originari mappali 149, 150, 151 e 152).

Questi ultimi derivanti da del 08/03/2011 protocollo n. VC0066514 in atti dal 08/03/2011 Registrazione: presentato il 04/03/2011 (n. 66514.1/2011).

Per maggior dettaglio si allega Visura Storica (in Allegato 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	296			F1							

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
35	326				Seminativo irriguo	5	8365 mq	30,24 €	69,12 €		

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde in termini generali a quanto identificato a catasto.

La particella 296 è censita ai terreni come ente urbano di consistenza 396 mq.

PRECISAZIONI

Si rimanda alle precisazioni in premessa all'intero elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO/DESCRIZIONE

Attualmente il lotto non è delimitato se non verso il lotto 285 e la via Olivetti.

Il lotto risulta di forma pressochè regolare con appendice verso la SP143.

Appare pressochè pianeggiante ma la folta vegetazione e le alberature che hanno invaso l'area la rendono di difficile e chiara definizione.

Si rinvia alla documentazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, tuttavia si rimanda alla planimetria di P.I.P. per l'identificazione degli accessi già pianificati e individuabili per tramite delle urbanizzazioni (sedimi stradali, airole).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto non detto e occorra si faccia pieno riferimento e re-invio al titolo di provenienza citato in cronistoria ipo-catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di Terreno attualmente libero e le condizioni non inducono a pensare Vi siano in essere locazioni, stante peraltro la natura specifica del bene inserito in P.I.P. promosso da Ente pubblico mediante società partecipata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto è identificato nel CDU rilasciato ai sensi dell'art. 18 L.28/02/1985 n. 47, visto il Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 02 del 26/03/2018, pubblicato sul B.U.R. n. 15 del 12/04/2018, come lotto sottoposto in parte all'art. 41 delle N.T.A. ovvero DI/pip 2540 zona ad attività produttive con PIP in attuazione.

Vincoli:

- (in parte) A5 addensamento commerciale extraurbano;
- (in parte) fasce di rispetto stradali;
- perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo in corso;
- (in parte) classe la bassa pericolosità geomorfologica.

La normativa urbanistica cui ricade dunque afferisce all'art. 41 del P.R.G.C. e alle più specifiche e pertinenti N.T.A. del P.I.P. sempre allegate all'elaborato peritale tuttavia disponibili al sito dell'organo comunale.

Si rimanda alla premessa in precisazione dell'elaborato peritale per quanto attiene lo stato di attuazione del P.I.P.

Si allega CDU (allegato 3).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO PRESENTI IN FASCICOLO

C.F. FG. **35** N° **296** area urbana di 396 mq

Corrispondente

C.T. FG. **35** N° **296** ente urbano sup. 00.03.96

Presente in atti **Nota di Iscrizione** R.G. 1598 e R.P. 214 del 24/02/2000

Per IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Con atto Notaio Vercellotti luigi repertorio 53573/11530 del 22/02/2000

A favore

[REDACTED]

Per la quota di proprietà di 1/1 sull'unità negoziale 1 tra cui figura :

TERRENO F. 35 P. 21 che sarà soppresso in virtù della creazione del F. 35 P. 296.

Fanno seguito:

Annotazione R.G. 3539 R.P. 398 del 03/05/2000

Con Atto Notarile Notaio Vercellotti Luigi del 06/04/2000 rep. 54277/11670 – EROGAZIONE A SALDO

In favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Annotazione R.G. 4135 R.P. 442 del 21/05/2018

Con atto giudiziario Tribunale di Vercelli rep. 236 del 20/04/2018 – Restrizione dei beni

Formalità di riferimento Servizio di PI di Vercelli

Numero di registro particolare 214 del 24/02/2000

Richiedente

In favore

Contro

FABBRICATI F. 35 P. 27

Terreni F. 35 P. 27

Terreni F. 35 P. 295

Si precisa che i mappali 27 e 295 derivano dalla variazione dei mappali 100 e 21 del F. 35 sui quali è stata iscritta ipoteca.

Presente in atti **Nota di Iscrizione** R.G. 5750 e R.P. 1100 del 25/06/2003

Per IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Con atto notaio Luigi Vercellotti di Santhià del 18/06/2003 rep. 70075/14768

A favore

Contro

Per la quota di proprietà di 1/1 sull'unità negoziale 1 tra cui figura :

TERRENO F. 35 P. 21 che sarà soppresso in virtù della creazione del F. 35 P. 296.

Fanno seguito:

Annotazione R.G. 2894 R.P. 356 del 19/03/2004

Con atto notarile pubblico Notaio Piero Bagnasco del 17/02/2004 rep. 126095 – EROGAZIONE A SALDO

In favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazione R.G. 9561 R.P. 1046 del 26/11/2009

Con ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio Piero Bagnasco del 28/10/2009 rep. 139171/14799 – RESTRIZIONE DEI BENI

In favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

In Sezione D: “IL MAPPALE F. 35 N. 296 OGGETTO DI SVINCOLO DALL’IPOTECA E’ DERIVATO DAL FRAZIONAMENTO DELL’ORIGINARIO MAPPALE F. 35 N. 21 (TIPO DI FRAZIONAMENTO PROTOCOLLO 2009/51768 DEL 23/4/2009.”

Si Segnala inoltre che è presente in atti Nota di trascrizione R.G. 2282 e R.P. 1716 del 10/03/2011, Atto Notarile pubblico, del 02/03/2011 Notaio Cesati Gianpaolo in Milano (MI), rep. 43282/8736, atto tra vivi, compravendita a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] riferita all’acquisto del F. 35 Part. 315 (NON OGGETTO DI ESECUZIONE), si intende tuttavia precisare che nella Sezione D si precisa: “...A TALI ATTI DI PROVENIENZA NONCHE’ ALLE CONVENZIONI TIPULATE CON LA CITTA’ DI SANTHIA’, PURE CITATE IN PREMESSA, LE PARTI FANNO RIFERIMENTO PER TUTTI I PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI CHE SI HANNO PER RIPETUTI E TRASCritti SE ED IN QUANTO ATTUALI. I LOTTI SONO DOTATI DELLE URBANIZZAZIONI (STRADE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PARCHEGGI COMUNI) E DELLE PREDISPOSIZIONI ALLE RETI DI SERVIZIO (ACQUA, LUCE, GAS, TELEFONIA, ANTINCENDIO) COME DA PROGETTO APPROVATO. Si allega Nota R.G. 2282.

Presenti altresì in Atti (si specifica solo a livello documentale e di analisi)

Nota di Trascrizione R.G. 695 e R.P. 543 del 26/01/2012 Atto notarile pubblico del 30/12/2011 rep. 129/89
Notaio Mancini Giovanni con sede in Santhià, atto tra vivi compravendita

Sull'unità negoziale 1 (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA) costituita da:

Immobilabile 1 – TERRENO – F. 35 P. 313 Comune di Santhià

Immobilabile 2 – TERRENO – F. 35 P. 314 Comune di Santhià

In favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

Nella Sezione D vengono richiamate tutte le Convenzioni registrate e già citate.

Si allega Nota R.G. 695.

Nota di trascrizione R.G. 3795 R.P. 3055 del 29/05/2014, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/05/2014 Notaio Andrea Dragone in santhià rep. 9056/6980, atto tra vivi, compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà del F.35 P. 344 SUB. 1 (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA).

Tuttavia quanto sopra funzionale alla costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio come nel seguito meglio descritta:

Nota di trascrizione R.G. 3796 R.P. 3056 del 29/05/2014, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22/05/2014 rep. 9056/6980 Notaio dragone Andrea in Santhià, atto tra vivi, costituzione diritti realia titolo oneroso a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E SERVITU' INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO sul lotto di cui al F. 35 P. 341 (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA).

In sezione D è riportato: " LA [REDACTED] HA COSTITUITO IN FAVORE DI [REDACTED] CHE HA ACCETTATO, SUL TERRENO IN OGGETTO QUANTO SEGUE:

- SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO PER CONSENTIRE, CON QUALSIASI MEZZO D'OPERA, L'ACCESSO A TERRENO SUL QUALE VERRA' REALIZZATA LA CABINA ELETTRICA PER LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELLA STESSA. TALE ACCESSO AVVERRA' DALLA VIA OLIVETTI ATTRAVERSO IL PERCORSO MEGLIO EVIDENZIATO NELLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA ALLA SCRITTURA IN OGGETTO SOTTO LA LETTERA "B" (...).
- SERVITU' INAMOVILE DI ELETTRODOTTO RELATIVA ALLA LINEA MT E BT DA REALIZZARE SULLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DELLA PARTE CONCEDENTE CENSITA AL NUOVO CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SANTHIA' AL F. 35 M. 341 PER LA CONNESSIONE ALLA CABINA ELETTRICA ALLA RETE ESISTENTE, DEL CUI TRACCIATO E RELATIVA FASCI DI RISPETTO LA PARTE CONCEDENTE HA DICHIARATO DI AVER PRESO CONOSCENZA; IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NELLA SUDDETTA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B". LA PARTE CONDEDEENTE HA RICONOSCIUTO AD ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., LA FACOLTA' DI MODIFICARE IN QUALSIASI TEMPO LA TENSIONE D'ESERCIZIO, LA SEZIONE

ED IL NUMERO DEI CONDUTTORI E DEI CAVI, SALVO LA CORERESPONSIONE DI UN'ULTERIORE INDENNITA' NEI LIMITI DELL'EVENTUALE AGGRAVIO."

NOTA DI ISCRIZIONE

R.G. 4473 R.P. 636 del 18/05/2011

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11/05/2011

Notaio Ganelli Andrea in Torino, numero di repertorio 21765/14291

Per IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Unità negoziale 1 costituita da:

Immobile 1 – TERRENO – F. 35 P. 324 Comune di Santhià

Immobile 2 – TERRENO – F. 35 P. 329 Comune di Santhià

Immobile 3 – TERRENO – F. 24 P. 149 Comune di Santhià

Immobile 4 – TERRENO – F. 24 P. 151 Comune di Santhià

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Annotazione R.G. 3289 R.P. 328 del 21/05/2015

Atto notarile pubblico del 07/05/2015 Notaio isabella Valeria di Torino (TO) rep. 3876/2383

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – ATTO MODIFICATIVO DI APERTURA DI CREDITO.

Nella sezione D è riportato: "(...) 1. L'APERTURA DI CREDITO E' PROROGATA FINO AL 21 OTTOBRE 2017 IN MODO CHE CON IL DEORRERE DI DUE ANNI, MESI 5 E GIORNI 14 DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO DI CUI ALLE PREMESSE, L'APERTURA DI CREDITO DOVRA' RISULTARE ESTINTA; 2. RESTA FERMA ED IMPREGIUDICATA LA PIENA EFFICACIA DELLA GARANZIA IPOTECARIA ORIGINARIAMENTE ISCRITTA ED ASSISTENTE IL CREDITO NASCENTE DAL PREDETTO CONTRATTO DI APERTURA DI

CREDITO IN CONTO CORRENTE NONCHE' LE ORIGINARIE CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE, PER QUANTO COMPATIBILI, SI INTENDONO INTEGRALMENTE RICHIAMATE ED ACCETTATE DALLE PARTI. (...)."

Presente nel fascicolo telematico "avviso al creditore iscritto ex art. 498 c.p.c." in data 21.06.2021.

Nota di trascrizione R.G. 4186 R.P. 3285 del 15/07/2020

ATTO GIUDIZIARIO del 24/06/2020 rep. 799 UNEP TRIBUNALE DI VERCELLI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di cui in epigrafe all'elaborato per n. 36 beni immobili.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà di 1/1.

RILEVANTI IN MERITO ALLO STATO DI DIRITTO DEL COMPENDIO LE SEGUENTI NOTE DI TRASCRIZIONE AVENTI AD OGGETTO LA CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI SANTHIA'

La Convenzione Edilizia del P.I.P. è stata registrata con Nota di Trascrizione R.G. 9631, R.P. 6706 del 27/11/2009 con Atto Notarile Pubblico del 16/11/2009 rep. 1966/1513 a rogito Notaio Dragone Andrea di Santhià - Atto tra Vivi convenzione edilizia.

A favore della CITTA' DI SANTHIA' C.F. 00325950020, relativamente all'unità negoziale facente riferimento a elenco lotti che si allega per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro la [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Alla sezione D è esplicitato quanto segue:

"LA SOCIETA' [REDACTED] DATO ATTO CHE CON L'ACQUISTO DELL'AREA URBANA CENSITA NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 35 PARTICELLA 296 (EX 21/B), HA COMPLETATO L'ACQUISIZIONE DELLE AREE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI CUI ALLA DELIBERA N. 35 DEL 28 LUGLIO 2006 DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI SANTHIA' HA CHIESTO CHE IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO VERCELLOTTI IN DATA 31 OTTOBRE 2006, REPERTORIO N. 84477/19221, REGISTRATO A SANTHIA' IL 13 NOVEMBRE 2006 AL N. 378 SERIE 1, VENGA TRASCritto A SUO CARICO E A FAVORE DELLA CITTA' DI SANTHIA'. ALL'UOPO LA [REDACTED] HA DICHIARATO CHE I TERRENI OGGETTO DELLA CITATA CONVENZIONE SONO QUELLI CENSUARIAMENTE IDENTIFICATI IN CALCE AL TRASCRIVENDO ATTO E CHE IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE E' ..." Si rimanda a Nota in allegato.

Con la Nota di trascrizione R.G. 4877 R.P. 3429 del 18/06/2010, Atto Notarile Pubblico del 09/06/2010 rep. 3012/2324 Notaio Dragone Andra in Santhià, atto tra vivi, Convenzione Edilizia a favore della Città di

santhià e contro la [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1 veniva registrata la “determinazione delle modalità di cessione dei lotti edificabili”.

In particolare alla sezione D si legge:

“LA CONVENZIONE HA PER OGGETTO LA DETERMINAZIONE DEI REQUISITI, DEI CRITERI E PROCEDURE PER LA CESSIONE DEI LOTTI EDIFICABILI ALL’INTERNO DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, INDIVIDUATO IN LOCALITA’ “MOLETO”, APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 42 DEL 27 SETTEMBRE 2006. I LOTTI DISPONIBILI NEL PIANO SONO DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E TURISTICO IN TUTTI I SETTORI PRODUTTIVI, MEDIANTE CESSIONE IN PROPRIETA’ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE....” Si rimanda a Nota R.G. 4877 in allegato.

Si precisa che la Convenzione di cui alle trascrizioni citate risulta scaduta nei termini temporale.

Su tutti i beni di cui procedura esecutiva:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a VERCELLI il 15/07/2020

Reg. gen. 4186 - Reg. part. 3285

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

STIMA DEI LOTTI IN VENDITA

Nel rimandare a compiuta descrizione dei criteri di stima ai capitoli “riserve e particolarità da segnalare” e in particolare al capitolo “criteri per la formazione dei lotti”, si formulano le seguenti stime delle aree a P.I.P.

PREMESSA ALLA STIMA DEI LOTTI

Occorre premettere che la determinazione dell'importo del più probabile valore di mercato di beni come quelli in oggetto non risulta di facile determinazione in virtù di una serie di elementi da citare in premessa:

- La difficile individuazione di beni simili per collocazione e caratteristiche;
- Il particolare momento storico;
- L'appartenenza ad uno strumento urbanistico che di per se dovrebbe essere 'gestito' dall'ente promotore.

Considerato che:

- Il Consiglio di Stato, sez. IV, 5 luglio 1995, n. 539, esprime “Il piano per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27, L. n. 865 del 1971, è non solo e non tanto uno strumento di pianificazione urbanistica nel senso tradizionale, quanto e soprattutto uno strumento di politica economica, avendo la funzione di incentivare le imprese, cui offre, ad un **prezzo <<politico>>** e previa espropriazione e urbanizzazione, le aree occorrenti per il loro impianto e la loro espansione.”
- Con relazione datata **07 aprile 2016** il responsabile U.T.C., Servizio urbanistica, LL.PP. e manutenzione del Comune di Santhià (in allegato 9) scriveva:

“al fine di addivenire ad un valore patrimoniale realistico, si è partiti dal valore di mercato. Pur se l'area prevede la possibilità di realizzare un intervento immobiliare ad uso artigianale/industriale o commerciale, in una zona molto interessante dal punto di vista logistico, deve essere evidenziato anche che l'andamento dell'economia nazionale, in recessione da alcuni anni, ha visto rallentare tutto il mercato immobiliare compreso quello relativo a terreni di questo genere.

Non è possibile addivenire ad una corretta stima di mercato del bene oggetto di analisi, in quanto non vi è tuttora nella nostra provincia un incrocio apprezzabile fra domanda e offerta di beni simili. Non avendo quindi termine di paragone con altre realtà e rigidità del mercato, potrebbero provocare forti oscillazioni in ambo i sensi del prezzo di mercato e portare ad un'erronea valutazione.

D'altra parte, il valore di cessione è influenzato anche dalle ipotesi di vendita per piccoli lotti, dai quali si può ottenere un prezzo più alto, ovvero di vendita di lotti con metratura più consistente quindi di valore unitario inferiore.

Pertanto si ritiene comunque di considerare quale valore di riferimento non quello di mercato, attualmente di difficile determinazione, bensì quello di produzione.”

Scrive ancora "SUL GIUDIZIO DI VALORE ECONOMICO": "In base al costo di acquisto dei terreni, dell'urbanizzazione successiva e a quelli di natura amministrativa sostenuti, dall'esame della documentazione è risultato un costo medio di produzione pari a 50,39 euro al mq.

Tale costo può tuttora essere considerato quale riferimento in virtù della considerazione che il prezzario regionale non ha subito, negli anni decrementi.

Pertanto il prezzo di cessione dei lotti già alienati (€ 50,00/mq) appare in linea con il costo di produzione sopra stimato e può considerarsi realistico, anche in considerazione degli accenni di ripresa del mercato immobiliare e, pertanto, è da ritenersi attendibile per l'ente."

- Con lettera del **21/03/2017** il sopra citato tecnico Responsabile U.T.C. scriveva ancora: "alla data odierna, l'unico parametro oggettivo di valutazione, utilizzabile da questo ufficio al fine di attribuire un valore ai terreni in discorso, finalizzato alla redazione di documenti contabili, permane quello del costo di produzione; che detto costo di produzione è pari a **€ 50,39/mq.**"
- Il Comune con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 "definizione delle aree da cedere per residenza ed attività terziarie, determinazione del costo di cessione bilancio di previsione 2016", del 11/05/2016 scriveva:

RICHIAMATA la variante al Piano per Insediamenti Produttivi, approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 27 settembre 2006, nella quale sono individuate le aree fondiarie destinate alle attività industriali ed alle attività commerciali già assegnate e quelle ancora da assegnare

RICHIAMATA altresì la delibera del Consiglio Comunale n° 34 del 16 novembre 2009 con la quale è stata approvata variante al Piano per Insediamenti produttivi, redatta nel rispetto dell'art. 34 della legge 865/1071, la quale non ha inciso sul dimensionamento globale, non ha comportato modifiche al perimetro e agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici;

ATTESO che a tutt'oggi risultano disponibili per l'assegnazione 84.724 mq per le attività produttive e 8.750 mq per le attività commerciali;

RITENUTO di riconfermare il precedente prezzo di cessione determinato in 51,00 €/mq per le aree a destinazione produttiva - artigianale ed in €/mq 100,00 per le aree a destinazione commerciale, in quanto ritenuto congruo con gli attuali valori medi di mercato delle aree con destinazione produttiva o commerciale urbanizzate.

(...)

Delibera

Di definire le aree da cedere per insediamenti produttivi (mq 84.724) per insediamenti commerciali (mq 8.750) in quelle individuate nel PIP approvato con delibera del Consiglio Comunale n° n° 34 del 16 novembre 2009;

Di definire le aree da cedere per insediamenti produttivi (mq 84.724) per insediamenti commerciali (mq 8.750) in quelle individuate nel PIP approvato con delibera del Consiglio Comunale n° n° 34 del 16 novembre 2009;

Di stabilire che all'occorrenza il prezzo di concessione in diritto di superficie delle aree, sarà determinato tenendo in considerazione le spese di acquisto dei terreni, gli oneri finanziari, gli oneri per le opere di urbanizzazione eseguite o da eseguire.

- Che sono stati forniti dal liquidatore nominato della società esecutata l'Avviso esplorativo per manifestazione di interesse all'acquisto di lotti di terreno di proprietà dell'██████████ con due pubblicazioni nel 2019, che non hanno sortito un interesse rilevante.

- che all'oggi i terreni sono oggetto di valutazione di mercato che esula dalle considerazioni proprie dell'Ente Territoriale rispetto ad esigenza di copertura dei costi di produzione, essendo oggetto di procedura esecutiva immobiliare;
- che nulla rileva nello specifico le relazioni della Corte dei Conti allegate in atti, non essendo oggetto di trattazione specifica ed esulando dalle competenze della scrivente;

Rilevato che:

- di fatto il mercato immobiliare, soprattutto legato al mondo delle nuove edificazioni, sta vivendo un momento di grave crisi in conseguenza dell'incontrollato aumento dei prezzi in edilizia degli ultimi anni;
- che non risulta pertanto disponibile un mercato analogo per poter utilizzare un metodo di stima classico di tipo parametrico;
- che meglio sarebbe una stima analitica sulla base del costo di trasformazione che sulla base degli elevati costi in edilizia all'oggi, sarebbe assolutamente fuorviante;
- che l'importo determinato a copertura del costo di produzione ha comportato il mancato interesse del mercato per i lotti in stima;
- che nei fatti il costo di produzione sopra citato, risulta così incidente probabilmente stante l'elevata Superficie in termini di 'urbanizzazioni a servizio (strade, aree verdi, etc.) rispetto allo sviluppo effettivo delle aree in vendita;
- che le opere di urbanizzazione all'oggi, e quindi il comparto di insediamento dei lotti risultano necessitare di un pesante intervento di restyling;
- che i terreni a € 51,00/mq per il produttivo e € 100,00/mq per il commerciale sono rimasti all'oggi invenduti;
- che l'unico riferimento individuato è il Listino immobiliare Vercelli e provincia n. 25 con rilevazioni al dicembre 2022, RIPORTA:
 - o Terreni edificabili produttivi da un minimo di €/mq 25,00 ad un massimo di €/mq 35,00

Per la determinazione del valore di mercato si intende applicare dei correttivi, legati alla posizione, alla conformazione, alla dimensione dei singoli lotti, a partire dall'importo dichiarato di produzione, ovvero:

Valore di mercato al nuovo per terreni produttivi (come da relazione dell'allora Tecnico Comunale in allegato) → €/mq 51,00

Applicazione di un coefficiente di vetustà, legato alle condizioni di manutenzione delle urbanizzazioni e di contesto, che riducono l'appeal del compendio → coeff. di vetustà. 0,80 → (40,80→41) €/mq 41,00.

A tale importo medio si applicano ulteriori coefficienti riduttivi per i lotti che per conformazione, posizione, dimensione, servitù non ben definite, godono di una minore appetibilità dal mercato.

Oltre a quanto sopra si considera anche una ulteriore riduzione del 8% causata dalle condizioni al contorno, in quanto è acclarato che la 'stanzialità' dei lotti per lungo tempo con mancata crescita abbia

reso sempre meno appetibile il compendio, peraltro in area in cui non è evidente una vivacità edilizia degna di nota.

Analogamente il Commerciale valutato in origine a €/mq 100,00 viene ridotto sulla base delle condizioni di manutenzione delle urbanizzazioni e di contesto, che riducono l'appeal del compendio, nonché della vicinanza all'area commerciale Ex Outlet, che posta innanzi al P.I.P. di cui alla procedura attualmente grava in stato di abbandono rendendo ancora meno appetibile il compendio → coeff. di vetustà. 0,80 → 0,85 → 0,92 → 62,56 €/mq.

Quanto sopra in virtù dello stato di diritto, di conservazione, qualità e ubicazione degli immobili, partendo da una base di calcolo definita dall'Ente e quindi da ritenersi comunque idonea a un calcolo parametrico di base.

Giungendo quindi alla seguente stima:

	FOGLIO	PART.	SUP. (mq)	SUP. TOT. (mq)	PREZZO BASE AL MQ (€/mq)	NOTE	Correttivi di vetustà, collocazione, forma	PREZZO AL MQ (€/mq)	VALORE TOTALE
LOTTO 1	35	364	8227	8227	41,00 €	dimensione	0,828	33,9480	€ 279.290,20
LOTTO 2	35	304	1697	1697	41,00 €		0,92	37,7200	€ 64.010,84
LOTTO 3	35	305	1702	1702	41,00 €		0,92	37,7200	€ 64.199,44
LOTTO 4	35	306	1707	1707	41,00 €		0,92	37,7200	€ 64.388,04
LOTTO 5	35	307	1711	1711	41,00 €	servitù/collocazione	0,828	33,9480	€ 58.085,03
LOTTO 6	35	308	1712	1712	41,00 €		0,92	37,7200	€ 64.576,64
LOTTO 7	35	309	1755	1755	41,00 €		0,92	37,7200	€ 66.198,60
LOTTO 8	35	310	1740	1740	41,00 €		0,92	37,7200	€ 65.632,80
LOTTO 9	35	311	1648	1648	41,00 €	forma non pertinente	0,736	30,1760	€ 49.730,05
LOTTO 10	35	317	5034	5286	41,00 €	forma non regolare	0,874	35,8340	€ 189.418,52
	35	318	252						
LOTTO 11	35	321	11750	11750	41,00 €	dimensione	0,828	33,9480	€ 398.889,00
LOTTO 12	35	322	13270	13270	41,00 €	dimensione	0,828	33,9480	€ 450.489,96
LOTTO 13	35	324	17130	17130	41,00 €	dimensione - in parte classe IIIa	0,7452	30,5532	€ 523.376,32
LOTTO 14	24	164	15622	18992	41,00 €	dimensione - in parte classe IIIa	0,7452	30,5532	€ 580.266,37
	35	329	3370						
LOTTO 15	35	296	396	8761	68,00 €	commerciale	0,92	62,5600	€ 548.088,16
	35	326	8365						
									3.466.639,97 €

I valori ottenuti risultano pressoché allineati agli importi del Listino immobiliare del dicembre 2022 per quanto leggermente più alti in virtù delle caratteristiche molto specifiche dell'area rispetto ai beni stimati per la determinazione degli importi di riferimento.

LIMITI DELLA STIMA DEI LOTTI

Costituiscono limiti alla stima:

- la mancanza di un mercato di riferimento, per quanto le analisi svolte siano state motivate da una analisi di scenario;
- l'indeterminatezza delle servitù verso lotti agricoli;
- le consistenze dei terreni sono state desunte dalle Visure Catastali;

- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi ad eventuali bonifiche legate ad eventuali depositi avvenuti sui lotti, ed eventualmente mascherati dalla vegetazione infestante.

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

Vercelli, li 07/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

FIRMATO DIGITALMENTE

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 01

- Visura Camerale Esecutata

Allegato 02

- Estratti di mappa e Visure Storiche aggiornate

Allegato 03

- Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 04

- Certificato di collaudo finale opere di P.I.P.
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.63/2012
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.12/2014
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.18/2016
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.2/2017
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.51/2016
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.35/2006-convenzione

Allegato 05

- Piano per Insediamenti Produttivi
- N.T.A. del P.I.P.
- Infrastrutture
- Planimetria P.I.P.

(fonte sito del Comune di Santhià).

Allegato 06

- Atto di provenienza Notaio Dragone

Allegato 07

- Documentazione fotografica

Allegato 08

- Rappresentazione grafica dei Lotti in stima mediante:
 - o Identificazione su catastale;
 - o Identificazione e sovrapposizione a vista aerea;
 - o Identificazione e sovrapposizione Variante P.I.P.

Allegato 09

- Stima dei Lotti a cura del Tecnico Comunale
- Avviso esplorativo per manifestazione di interesse della Società in Liquidazione (1° e 2°)
- Estratto litino Immobiliare della Camera di Commercio