

TRIBUNALE DI NOVARA

FALLIMENTO N° 21/2021

CURATORE: Dott. FILIPPO MELLA

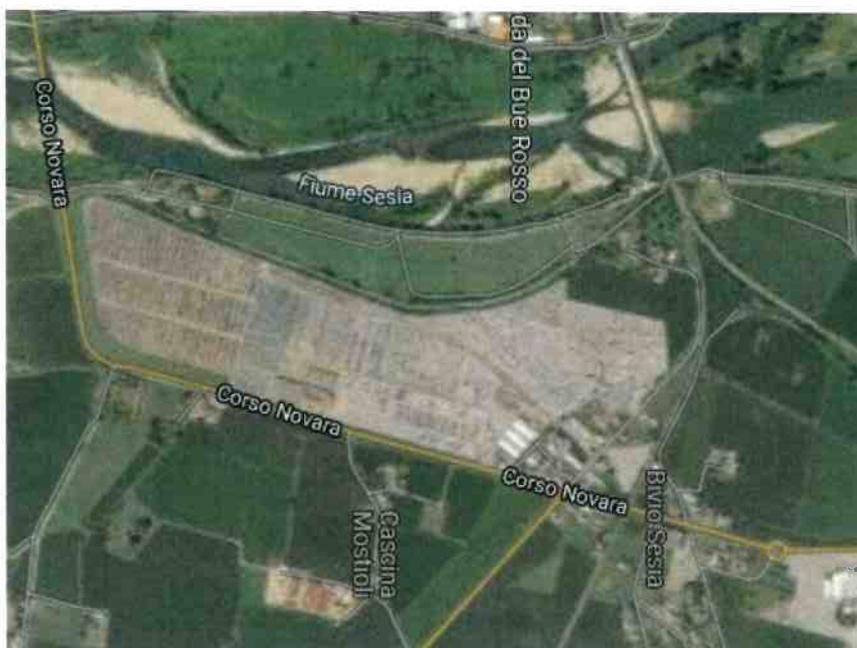
**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
DEI BENI IMMOBILI SITI IN VERCELLI**

Di PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167 a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dott. Filippo Mella, quale perito estimatore del compendio immobiliare di seguito descritto della

nella quale il fallito sig. è
socio nella misura del 21,11%.

BENI IN VERCELLI - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – DESCRIZIONE SOMMARIA



Il sottoscritto ha eseguito regolare sopralluogo in data 02 dicembre 2021 unitamente al Curatore Dott. Filippo Mella e alla sig.ra _____ durante il quale ha potuto visionare tutta l'area e le parti dei fabbricati. L'intera proprietà oggetto di valutazione è situata in Comune di Vercelli con ingresso principale in Corso Novara, ubicata nella periferia nord – est del Comune di Vercelli racchiusa tra il fiume Sesia e la strada statale 11 bis.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Come si può vedere dagli estratti catastali allegati, gli immobili oggetto di perizia risultano attualmente censiti presso l'Agenzia Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli catasto Terreni al fg. 22 mappali:

- 62 bosco ceduo di classe 1 di are 00,02,50 r.d. € 0,52 r.a. € 0,12
- 122 sem.irr. di classe 4 di are 00,61,20 r.d. € 39,51 r.a. € 31,61
- 66 Ente urbano di are 01,06,45

Al foglio 23 mappali:

- 16 ente urbano di are 39.18.43
- 107 inc. prod. di classe U di are 00,14,40 r.d. € 0,37 r.a. € 0,15
- 109 inc. prod. di classe U di are 00,61,50 r.d. € 1,59 r.a. € 0,64
- 111 inc. prod. di classe U di are 00,63,70 r.d. € 1,64 r.a. € 0,66
- 142 sem. di classe 2 di are 00,34,80 r.d. € 22,47 r.a. € 12,58
- 144 sem.irr. di classe 4 di are 2.71.80 r.d. € 39,51 r.a. € 31,61
- 148 sem. di classe 2 di are 00,11,65 r.d. € 7,52 r.a. € 4,21
- 149 sem. di classe 2 di are 00,65,15 r.d. € 42,06 r.a. € 23,55

Confini in contorno: a nord fg. 23 mappali 13, 14, 15, al fg. 22 mappali 62, ferrovia Vercelli-Mortara 123, 124, 434, 450,77,67,77,409, 67,

Al fg. 23 mappali 20, 21, 169, 171, 100, 159, 158, 160, 158, 168, 162, 164, 163, 162, 169, 63;

Ad est e a sud al foglio 23 mappale 113 con al di là strada statale 11;

ad ovest al foglio 23 mappali 183, 184, 185, 34, 103,79;

Su detta area insistono fabbricati, in parte in uso e funzionanti ed alcuni in disuso ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Palazzina uffici – magazzini carrozzeria e deposito: il fabbricato è in c.a. prefabbricato con pareti perimetrali in pannelli prefabbricati e serramenti a nastro. Esternamente è in discreto stato di conservazione e manutenzione e si sviluppa su due piani fuori terra.

Al piano primo sono ubicati gli uffici di circa 955,00 mq, che, alla data del sopralluogo, risultavano essere utilizzati per una piccola area a nord.

Nell'ala a sud la parte adibita ad uffici risultava essere vuota non utilizzata ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Tutto il piano terreno della superficie di circa mq. 4000,00, alla data del sopralluogo risultava essere vuoto non utilizzato. I locali erano destinati alla carrozzeria ed officina con la presenza di locali spogliatoi e bagni, magazzini centrale termica, pensilina e tettoia chiusa.

L'immobile risulta essere meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto "A"

Fabbricato lavaggio deceratura: fabbricato disposto su un piano fuori terra di circa mq. 1350,00 con una struttura in acciaio ed in parte in muratura in blocchi di calcestruzzo e pareti perimetrali in pannelli di lamiera grecata, per la zona deceratura, e con tramezzi interni in blocchi di cemento e mattoni forati. Il manto di copertura risulta essere a due falde, il tutto meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto "B"

Tettoia aperta: fabbricato composto da un unico piano costituito da sola struttura in acciaio con otto portali con altezza di circa mt. 7,00 di complessivi mq 170,00 priva di copertura, il tutto meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto “C”.

Tettoie chiuse e aperte e vecchio fabbricato rurale: il vecchio fabbricato rurale è disposto su due piani fuori terra con tettoia disposta su un solo piano in aderenza avente la struttura in acciaio con pilastature e capriate reticolari. Il manto di copertura è in fibrocemento mentre la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le condizioni manutentive sono pessime e il vecchio fabbricato alla data del sopralluogo può essere considerato inagibile.

La tettoia chiusa in acciaio ha una superficie di circa mq. 495,00

La tettoia aperta ha una superficie di circa mq. 59,00

Il vecchio fabbricato rurale ha una superficie di circa mq. 340,00

Il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “D”.

Magazzini: fabbricato disposto su un unico piano composto da tre campati con struttura in c.a. della superficie di circa mq. 4700,00 con pareti perimetrali in blocchi di cls grezzi con copertura a volta con manto di copertura in lastre di lamiera ondulata.

Le pareti interne di separazione sono in blocchi di cls.

In aderenza al capannone sono presenti un fabbricato spogliatoi e servizi.

I pavimenti sono in asfalto e cemento.

Il meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “E”

Capannoni magazzino e silos orizzontali: fabbricato a pianta rettangolare della superficie di circa mq. 2150,00 con soprastanti silos orizzontali in cattivo stato manutentivo alla data del sopralluogo non utilizzati da tempi.

La struttura è in c.a. con manto di copertura in lastre di fibrocemento, il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “F”.

Fabbricati cabina elettrica, locale pompe antincendio, stazione di pompaggio: il fabbricato cabina elettrica, della superficie di circa mq. 45, ha una struttura in acciaio con pannellature in acciaio con copertura in fibrocemento vedi planimetria allegata sotto “G”.

Il fabbricato pompe antincendio della superficie di circa 25 mq. e la stazione di pompaggio della superficie di circa mq. 2, hanno una struttura in acciaio con pannellature perimetrali in lamiera, e sono meglio rappresentate dalle planimetrie allegate sotto le lettere “H” e “I”.

Locale guardiola: fabbricato con struttura in c.a. disposto su un unico piano fuori terra con ingresso dalla Via Novara alla data del sopralluogo perfettamente funzionante, meglio rappresentata dalla planimetria allegata sotto “L”.

Locale ex portineria dismessa: fabbricato in c.a. disposto su un unico piano fuori terra con ingresso dalla Via Pavia che alla data del sopralluogo risultava essere in disuso, meglio rappresentata dalla planimetria allegata sotto “M”.

Palazzina uffici ex dogana: fabbricato multipiano composto da locali cantine al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 95, quattro

locali a destinazione ufficio con locali tecnici ripostigli e scale di accesso al piano rialzato, della superficie di circa mq. 140,00, cinque locali ad uso ufficio con annessi balconi e disimpegni, ripostiglio e servizi igienici al piano primo della superficie di circa 132,00.

La struttura è composta da pilastri in c.a. con solai in latero cemento, le scale sono in c.a. le murature perimetrali sono portanti.

Alla data del sopralluogo gli uffici non erano funzionanti in stato di abbandono.

Il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “N”

Palazzina ex uffici aziendali: fabbricato a pianta rettangolare della superficie di circa 600,00, di un piano fuori terra con struttura metallica e pannelli perimetrali di tamponamento prefabbricati in lamiera di acciaio grecata coibentata.

Alla data del sopralluogo, parte di detta palazzina, veniva utilizzata da cooperativa che lavora all'interno del complesso.

La restante parte risultava essere in disuso.

Il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “O”.

Fabbricato lavaggio automezzi: fabbricato composto da un unico piano fuori terra, della superficie di circa 165,00, con struttura in acciaio e murature perimetrali in muratura e copertura a volta con lastre ondulate in lamiera che alla data del sopralluogo veniva utilizzato come lavaggio automezzi.

Il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “P”

Fabbricati con depositi e tettoia aperta: fabbricato composto da un unico piano fuori terra costituito da una costruzione in muri portanti e blocchi di cls. con salai di copertura in latero cemento con sovrastante lastre di lamiera grecata della superficie di circa 115,00 mq, il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “Q”

Fabbricato silos verticali e tettoia chiusa: fabbricato disposto su un unico piano in aderenza all'altro fabbricato magazzini e silos, con struttura in acciaio e pannellatura perimetrale in lamiera con copertura in lastre di fibrocemento della superficie di circa 386,00 mq, meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “R”.

Fabbricato con destinazione uffici su Corso Pavia: fabbricato composto da un unico piano fuori terra con destinazione uffici con annessi servizi igienici il tutto meglio rappresentato dalla planimetria allegata sotto “S”. Alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava essere utilizzato.

Fabbricato magazzino con servi igienici e fabbricato deposito con servizi igienici: fabbricati disposti su un unico piano con struttura in c.a. e solaio di copertura in latero cemento. I fabbricati sono meglio rappresentati dalle planimetrie allegate sotto “T”.

Oltre a quanto sopra indicato, all'interno del complesso è stata attribuita la concessione preferenziale da falda sotterranea a mezzo di pozzo presente con un massimo di 25l/s d'acqua corrispondenti a un volume medio annuo di 156 mc da utilizzare per uso civile (scorta antincendio), regolamentata con determina della Provincia di Vercelli n° 436 del

20/02/2014. Oltre a questa prima determinazione, esiste una seconda che permette il diritto di derivazione da falda sotterranea a mezzo di un altro pozzo, con un massimo di prelievo di 2,83 l/s d'acqua corrispondenti ad un volume annuo di 3944 mc sempre per uso domestico (scorte antincendio) e per la produzione di beni e servizi.

Esiste inoltre una convenzione immobiliare trascritta al n° 53064 di rep. e n° 12717 di raccolta dove l'Associazione Irrigazione Est Sesia autorizza il mantenimento, sulle aree facenti parte del complesso Immobiliare di alcuni scarichi di acque meteoriche e di alcune opere meglio descritte nella convenzione stessa.

STATO DI POSSESSO

Tutti i fabbricati ed i terreni di pertinenza sopra descritti fanno parte della proprietà della società

L'intero complesso, con l'esclusione della zona "raccordo ferroviario", risulta essere locato ad una società regolamentato da contratto di locazione con decorrenza dal 06/12/2017 e prima scadenza 5/12/2023 con un canone annuo pari ad € 1.230.000,00, oltre all'iva di legge.

E' stato richiesto dalla società locatrice, visto il periodo di crisi causa Covid 19, una riduzione del canone da considerarsi in base alle giacenze presenti nel complesso immobiliare.

Alla data del sopralluogo il canone di locazione era pari ad € 679.206,00 oltre all'iva di legge.

URBANISTICA ED EDILIZIA e CONFORMITA' CATASTALE

In base allo strumento urbanistico vigente PRGC e nel PTCP il complesso immobiliare risulta essere inserito NELLA ZONA “Servizi e infrastrutture per il trattamento delle merci” e per tali zone il PRGC del Comune di Vercelli dovrà garantire il mantenimento delle funzioni esistenti.

Ai fini del PRGC aggiornato al Novembre 2012, attualmente ancora in vigore, l'intero complesso ricade nell'ambito “La Citta Consolidata del Lavoro in zona “I luoghi del Lavoro” disciplinata dall'art. 21 delle N.T. A. sulla quale sono ammessi interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Tali aree sono evidenziate con il colore azzurro nell'estratto di PRGC allegato sotto “U”.

Le altre aree, evidenziate sempre nell'estratto di PRGC con il colore verde (allegato “U”), ricadono all'interno dell'ambito “La citta dei Servizi” in zona “I servizi pubblici e di interesse pubblico”

Le aree oggetto di valutazione sono inserite in parte nella fascia di rispetto fluviale dello studio A.I.P.O. del fiume Sesia “limite esterno della fascia B di Progetto”

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità dell'utilizzo urbanistico, i fabbricati sono inseriti in Classe III, Aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia “sottoclasse IIIB3.

Oltre a quanto sopra riportato esiste inoltre la fascia di rispetto stradale lungo la SS11 così come la fascia di rispetto ferroviario sul confine della ferrovia Vercelli Mortara.

Tutti gli immobili risultano essere regolarmente accatastrati e rappresentati nelle schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e gli stessi sono pure regolarmente identificati nelle mappe catastali, con la sola esclusione di un piccolo fabbricato demolito precedentemente destinato a magazzini e servizi igienici.

Gli immobili presenti all'interno del complesso sono stati edificati come dalle seguenti concessioni edilizie e/o titoli abilitativi:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vercelli in data 22/11/1957 a seguito di parere favorevole espresso dalla commissione edilizia del 15/10/1957 n°8631.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 21/01/1963 per la costruzione di recinzione.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 22/12/1966 per la costruzione di recinzione.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 26/06/1967 per la costruzione di tre capannoni ad uso magazzino
- deposito
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 21/01/1969 per la costruzione di un tratto di recinzione.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 04/02/1970 per la costruzione di una recinzione.

- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 17/07/1975 per la costruzione di impianto tecnologico a servizio silos per cereali
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 24/10/1975 per varianti al progetto tecnologico di cui alla lec.ed. del 17/07/1975.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 26/05/1976 per la costruzione di una pensilina a sbalzo e ad una tettoia all'interno del deposito.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 22/07/1977 per la costruzione di un edificio per uffici a struttura prefabbricata.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 01/04/1980 n° 7608/A per la costruzione di un fabbricato ad uso mensa.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 16/04/1980 n° 7473/A per la costruzione di un capannone ad uso magazzino deposito merci.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 12/05/1980 n° 7473/A per varianti alla costruzione di un capannone ad uso magazzino merci.
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 30/07/1980 n° 8657/A per la costruzione di un capannone ad uso officina e carrozzeria con soprastante uffici. (lotto A)

- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 30/07/1980 n° 8658/A per la costruzione di un fabbricato per uffici. (lotto B)
- Autorizzazione edilizia per apertura ingresso carraio da ricavarsi dal muro di cinta esistente per accesso a fabbricato commerciale e posa di recinzione metallica a completamento di tratto già esistente rilasciato dal Comune di Vercelli in data 28/08/1980 prot. 8771/A.
- Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Vercelli in data 31/08/1981 prt. N° 8096 per lavori già eseguiti consistenti nell'aggiunta di un corpo con copertura piana nel fabbricato ospitante gli impianti di meccanizzazione in asservimento di silos sottostanti.
- Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Vercelli in data 27/11/1981 prt. N° 9522/A per lavori di spianamento del terreno mediante deposito e rullatura di uno strato di ghiaia e realizzazione della rete fognaria compresa la stazione di sollevamento in variante all'autorizzazione rilasciata il 27/11/81.
- Concessione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 06/09/1982 prt. N° 83/B per costruzione di un fabbricato ad uso officina in prosecuzione ed ampliamento di edificio esistente.
- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 13/03/1989 prot. N° 4788/B per la costruzione di un basso

fabbricato in muratura predisposto per ufficio a servizio della Guardia di Finanza.

ACCERTAMENTO IN CAMPO AMBIENTALE

A seguito del sopralluogo effettuato, vista l'ubicazione, le caratteristiche dell'immobile ed il tipo di attività apparentemente non risultano inquinamenti ambientali che impongano un'analisi del terreno per una successiva eventuale bonifica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 09/12/2021 gli immobili risultavano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Risultavano però trascritte le seguenti convenzioni e/o servitù:

- atto Notaio Astuto del 25/08/1982 rep.8387/384 trasc. a Vercelli il 26/8/1982 ai n° 6588/5466 vincolo limitativo dello Juss Aedificandi a favore del comune di Vercelli su tutti i mappali di proprietà.
- Atto Notaio Cafagno 18/02/88 rep. 1283 trasc. a Vercelli il 10/03/1988 ai n° 1922/1472 regolamentazione con l'Associazione Irrigazione Est Sesia con concessione da parte della stessa di tutti i manufatti già realizzati (Tombrature, ponti ecc) e degli scarichi convogliati nei cavi Boarone e di Vercelli;
- atto Notaio Ferrara del 20/12/1990 rep. 54483/9194 trasc. a Vercelli il 19/01/1991 ai n° 975/805 trascrizione per la

realizzazione del PEC approvato dal Comune di Vercelli con Delibera n° 174 del 20/03/1990.

- Atto Notaio Ferrara del 26/05/1992 rep. 393/56 trasc. a Vercelli il 13/06/1992 ai n°5304/4108 modifica ed integrazione della precedente convenzione per l'attuazione del PEC;
- Atto Notaio Cortese del 20/07/2000 rep. 73648 trasc. a Vercelli 11/08/2000 ai n° 6740/5011 servitù di passaggio e posa di cavo sotterraneo a favore Enel sui mappali 149 e 16 del fg. 23;
- Atto Notaio Salerno del 27/04/2009 rep. 53064/12717 rinnovo delle convenzioni già stipulate con l'atto Cafagno del 18/02/1988 rep. 1283/384;

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le superfici sono state ricavate in parte da misurazioni a campione, eseguite in loco ed in parte desunte dagli elaborati grafici e dalle superfici catastali.

Il metodo principalmente utilizzato è quello del market comparison approach, richiamato dagli standard estimativi internazionali che opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e/o in vendita e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

In particolare si sono svolte indagini comparative consultando le seguenti fonti:

- Agenzia delle entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

- Agenzie Immobiliari presenti sul territorio

Considerando che il complesso immobiliare oggetto di valutazione ha una tipologia peculiare, il sottoscritto ha ritenuto di non tener conto dei valori indicati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, in quanto generalizzato su edifici di tipo comune.

Inoltre per verifica, sulle unità locate si è proceduto ad eseguire anche la valutazione con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Per determinare il più probabile valore di mercato, in questi casi si è proceduto a mediare i due valori-

L'ulteriore stima effettuata mediante la capitalizzazione dei redditi, è stata eseguita applicando la seguente formula : $V = R/r$

dove: V è il valore dell'immobile

R è il reddito medio annuo netto

r è il tasso di capitalizzazione del reddito

Il tasso di capitalizzazione applicabile oscilla normalmente, per le situazioni commerciali e terziarie, tra lo 0,04 e lo 0,06, e per le destinazioni speciali presenti, viene determinato nello 0,06.

La valutazione è stata eseguita dal sottoscritto, tenendo anche in considerazione il lungo periodo di recessione e/o stagnazione che attualmente è presente nel nostro paese, aggravato dalla maggiore quantità di offerte rispetto alla richiesta.

Le risultanze di queste valutazioni sono dettagliate e riferite alle singole unità immobiliari considerando la destinazione dei singoli locali così come di seguito indicate.

n	destinazione	Superf. mq	Coeff	Superf. Equival.	Valore €/mq	Valore di Mercato
1	Palazzina uffici	955,0	1,00	955,00	400,00	382.000,00
2	Officine e magazzini	12.425	1,00	12.425,00	200,00	2.485.000,00
3	Tettoie	1.874	1,00	1.874,00	100,00	187.400,00
4	Fabbricato rurale	340	1,00	340	50,00	17.000,00
5	Fabbricato cabine Enel, locale guardiania ed ex portineria	A corpo				20.000,00
6	Uffici dismessi	1032	1,00	1032,00	200,00	206.400,00
7	Silos	3860	1,00	3860	80,00	308.800,00
8	Area scoperta	446.150			30,00	13.384.500
VALORE TOTALE COMPLESSIVO						16.991.100,00

Calcolo del valore con il metodo della Capitalizzazione Dei Redditi

I valori vengono così determinati:

importo canone affitto in regime normale

€ 1.230.000,00/0.06 = € 20.500.000,00

Importo di canone affitto ridotto in regime transitorio

€ 679.206,00/0.06 = € 11.320.000,00

Considerato il periodo di recessione e l'emergenza sanitaria, attualmente ancora presente alla data del sopralluogo, dovuta alla pandemia ritengo che prudenzialmente si possa mantenere un valore mediato tra gli importi che si sono determinati dal calcolo della capitalizzazione dei redditi posso stabilire che il valore

equo per i beni oggetto di valutazione possa essere determinato in € 15.910.000,00.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, dovendo definire il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra identificati, sulla base delle analisi effettuate e dei metodi utilizzati, posso attestare che il valore dei terreni e degli immobili siti in comune di Vercelli di proprietà della società

si possa quantificare in € **16.500.000,00**
(sedicimilionicinquecentomilaeuro/00)

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara lì, 14 dicembre 2021

Il C.T.U.


Allegato “A”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019

Comune di Vercelli

Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 16

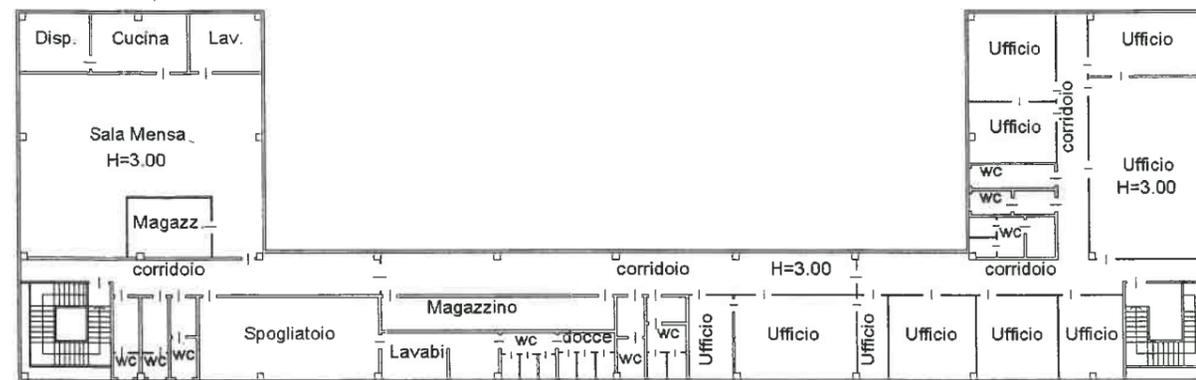
Subalterno:

Data: 25/11/2021 - n. 18 - Richiedente: BRSQRG55R27G674B
 Totale schede: 19 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Utente: pianificatore

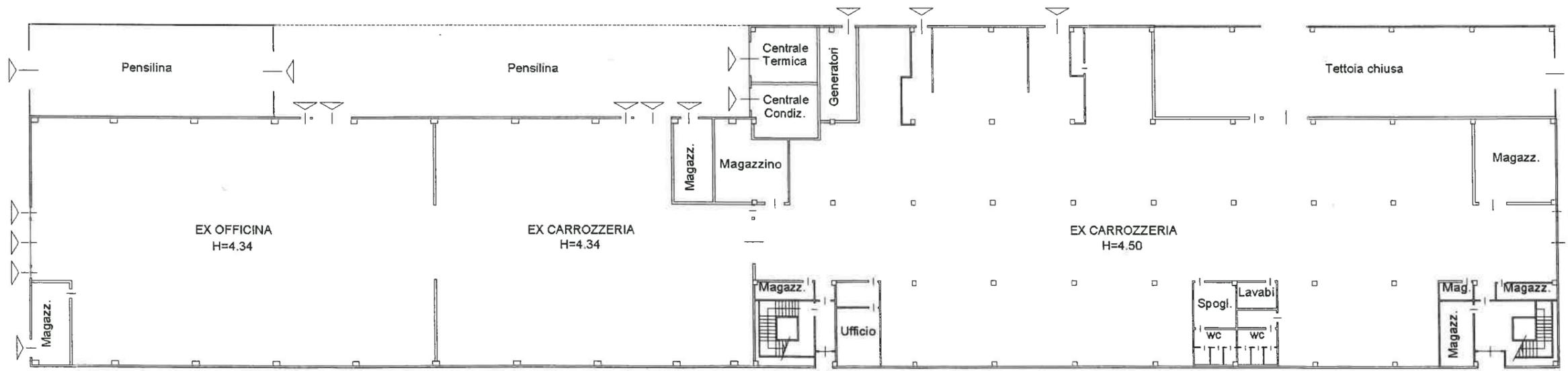
Data: 25/11/2021 - n. T261085 - Richiedente: BRSQRG55R27G674B

Lettera M
 n. 18
 Scala 1:400

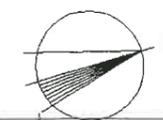
Fabbricati
 rif. lettera M
 scala 1:400



PIANO PRIMO
 H=3.00



PIANO TERRA



Allegato “B”

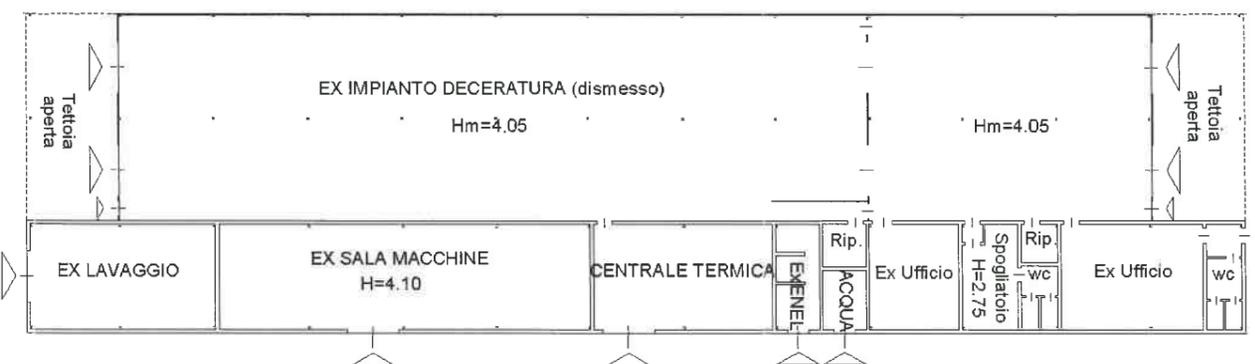
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Planimetria
Scheda n. 19 Scala 1:400

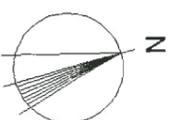
Dichiarazione protocollo n VC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
cat. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Foglio: 23
Particella:	16
Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera N

scala 1:400



PIANO TERRA



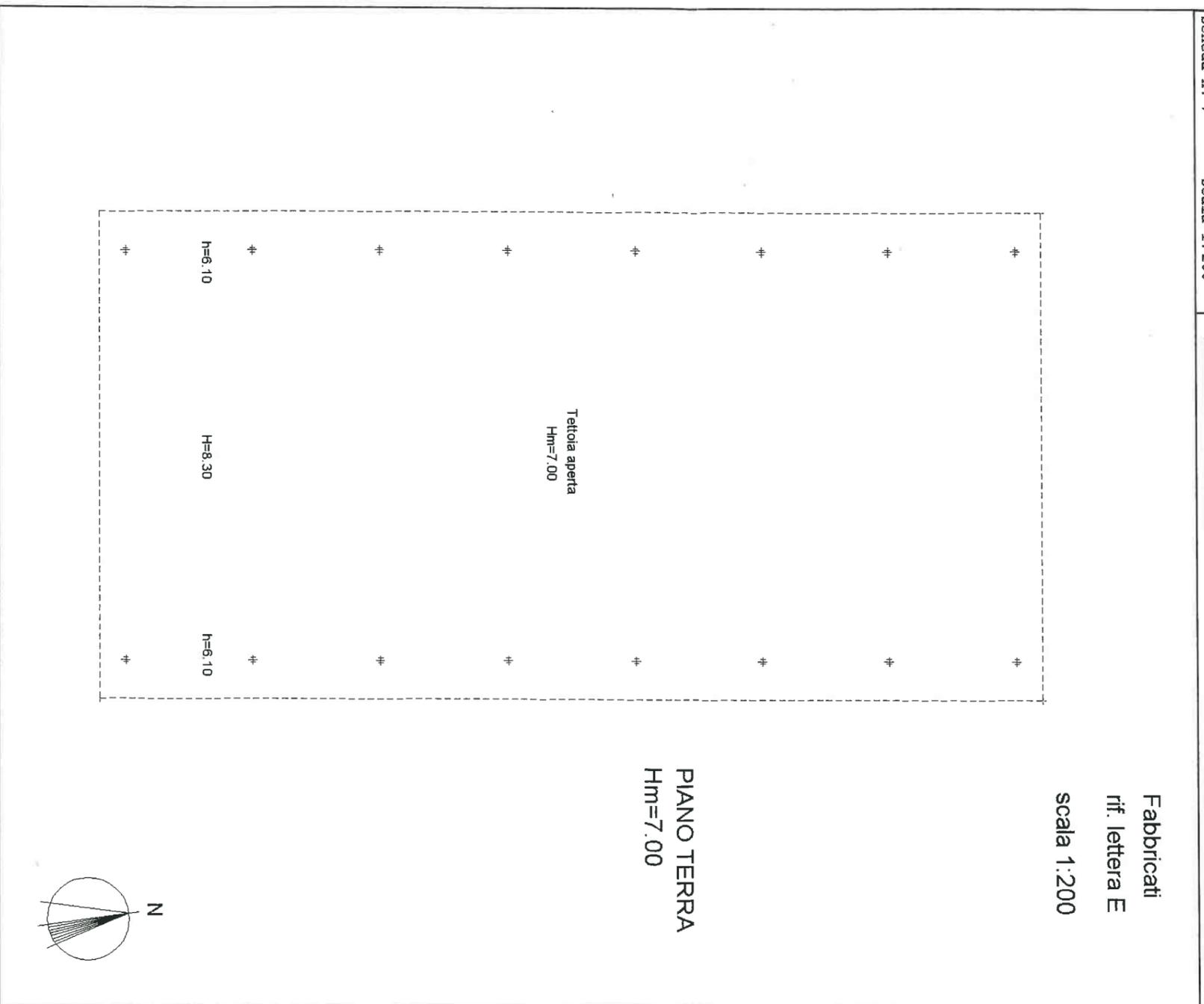
10 metri

Allegato “C”

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Planimetria
Scheda n. 7 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
g1v. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	



10 metri

Allegato “D”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019

Comune di Vercelli

Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

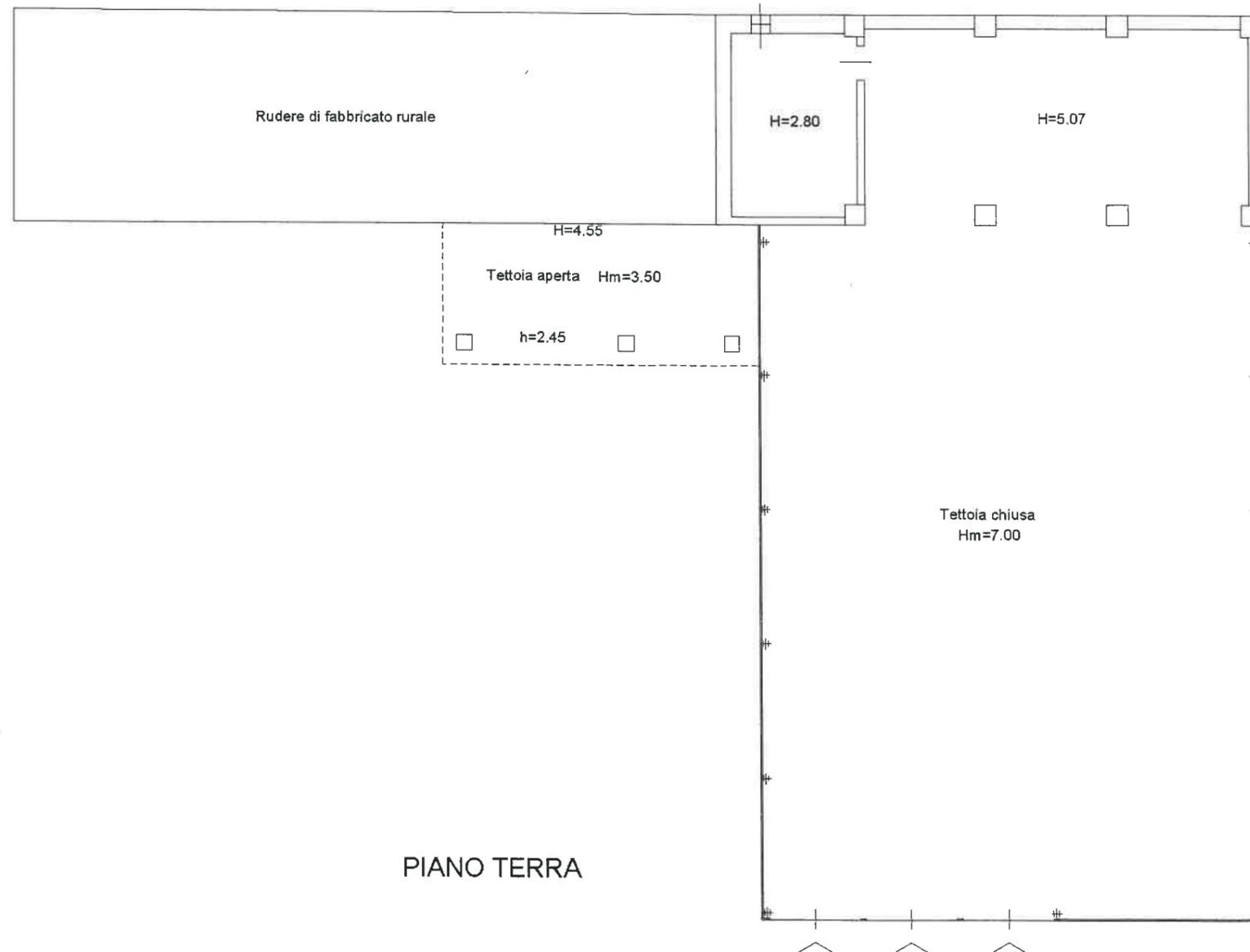
Foglio: 23

Particella: 16

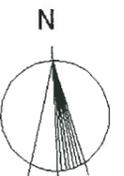
Subalterno:

Fabbricati
rif. lettera E

scala 1:200



PIANO TERRA



10 metri

Data: 25/11/2021 - n. T261085 - Richiedente: BRSGRG55R27G674B
Totale schede: 19 - n. schede stampate: 19 - n. schede di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria n. 8

Allegato “E”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019

Comune di Vercelli

Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

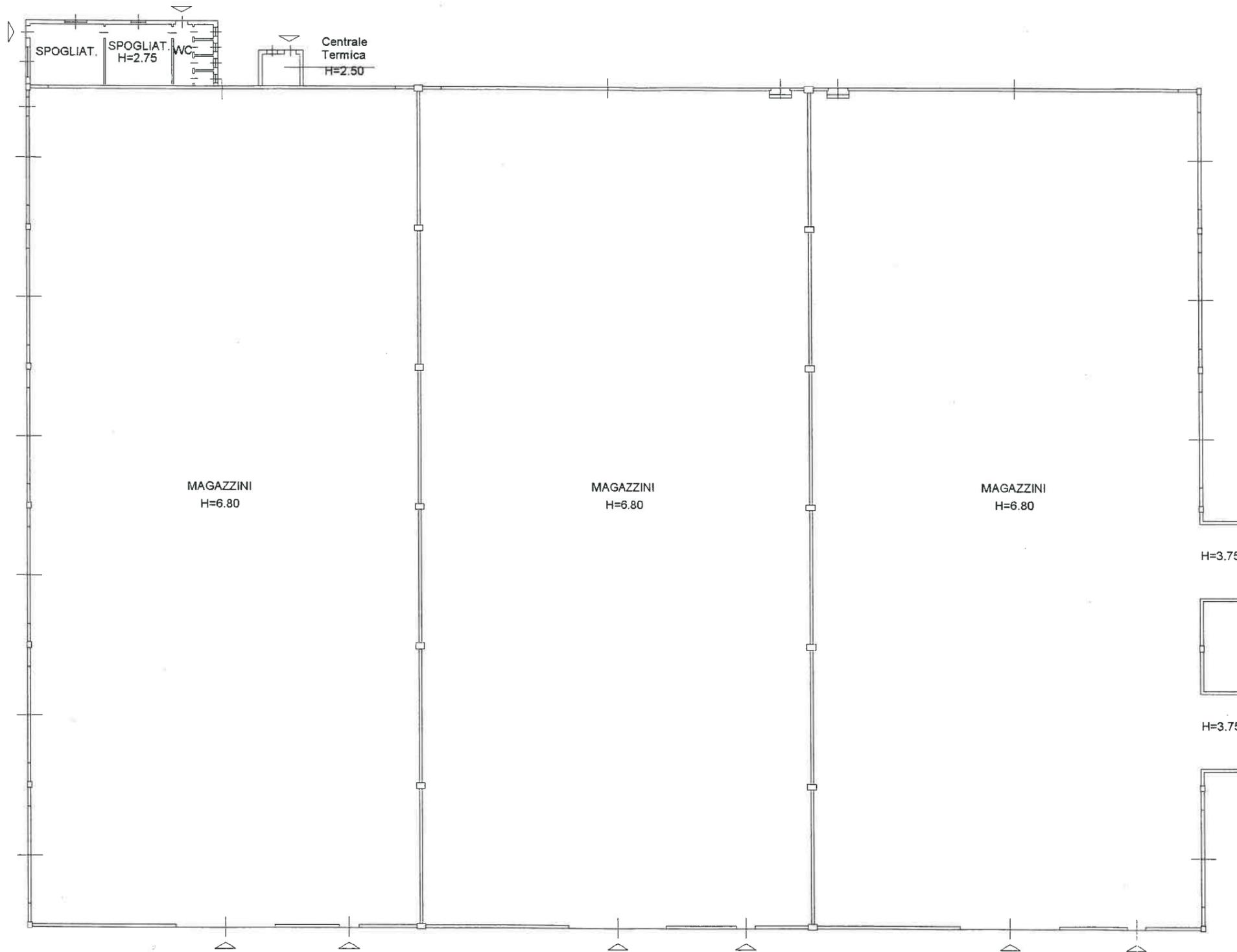
Sezione:

Foglio: 23

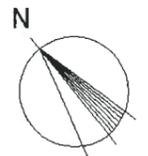
Particella: 16

Subalterno:

Fabbricati
rif. lettera F
scala 1:300



PIANO TERRA



Ultima planimetria n. 9 Scala 1: 300
Data: 25/11/2021 - Richiedente: BRSGRG55R27G674B
Totale schede: 19 - Foglio di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Allegato “F”

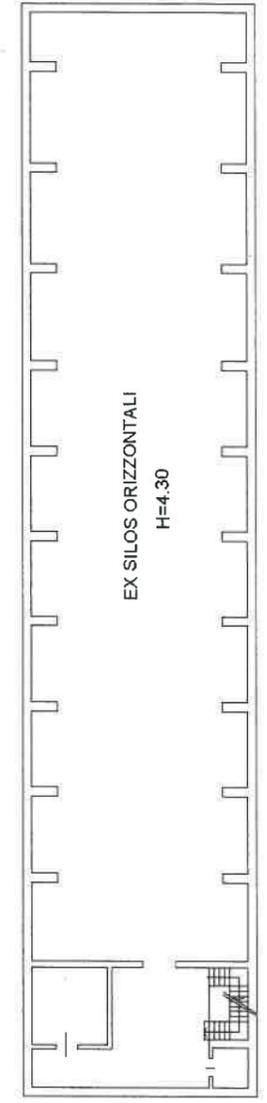
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019
Comune di Vercelli
Corso Novara civ. 35

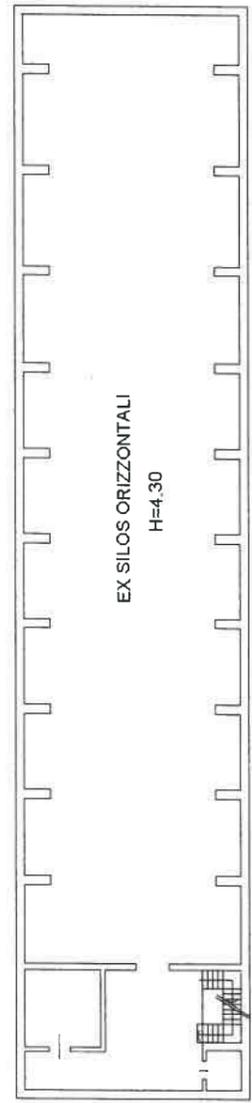
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 16
Subalterno:

metria
n.10 Scala 1: 300

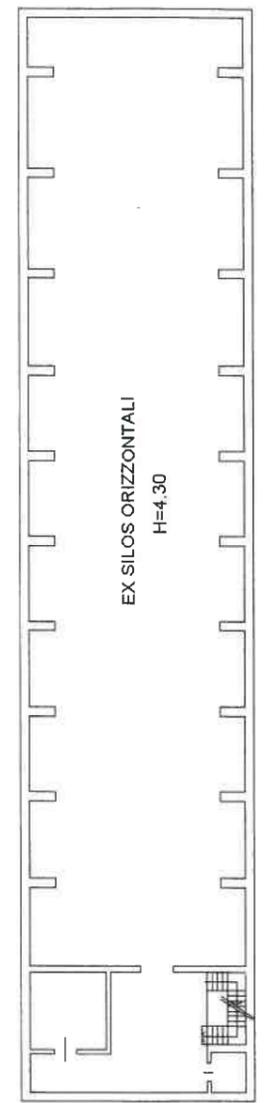
Data: 25/11/2021 - n. T261085 - Richiedente: BRSGRG55R27G674B
Totale schede: 19 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Utenza planimetria



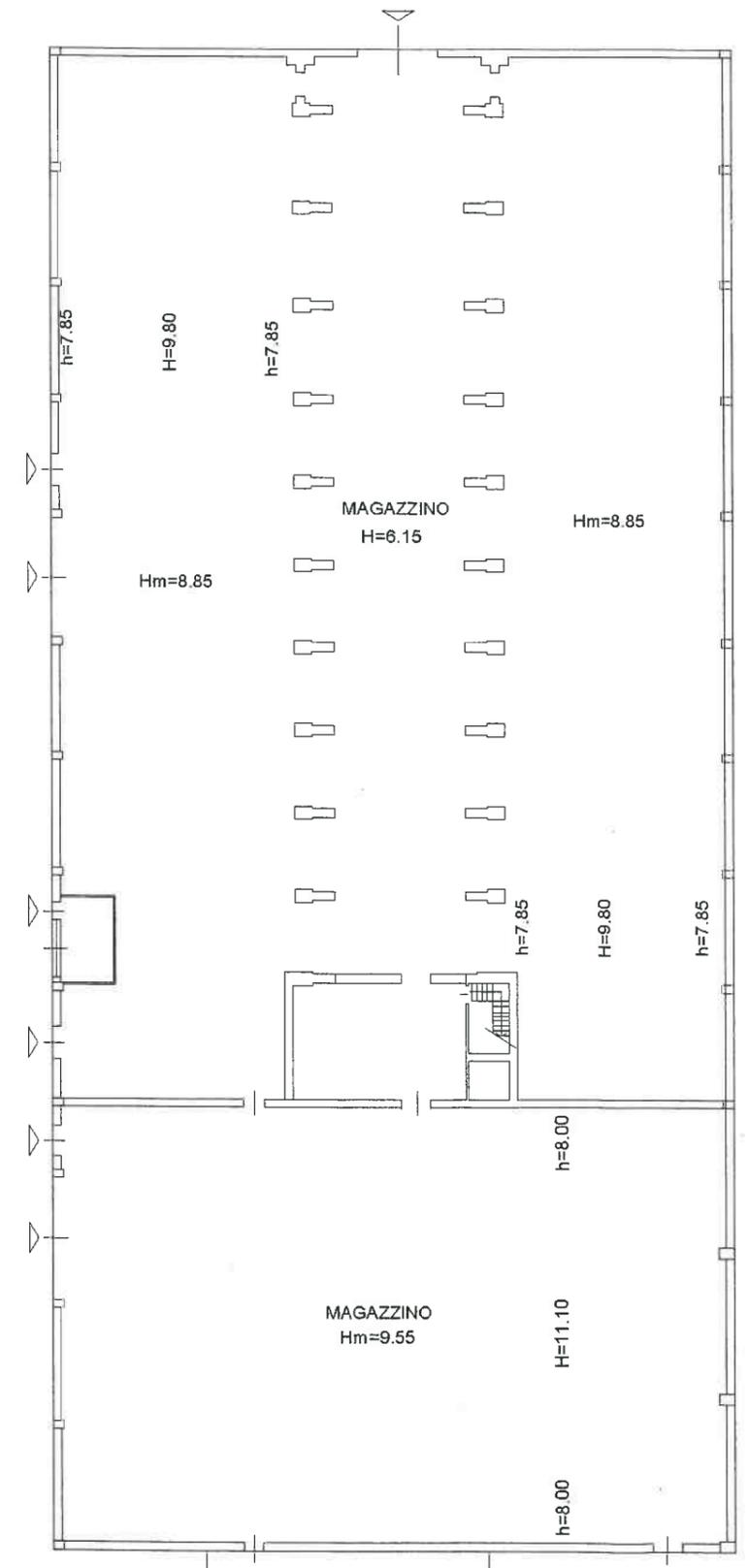
PIANO TERZO
H=4.30



PIANO SECONDO
H=4.30



PIANO PRIMO
H=4.30



Fabbricati
rif. lettera G
scala 1:300

PIANO TERRA

fabbricato "H"

10 metri

Allegato “G”

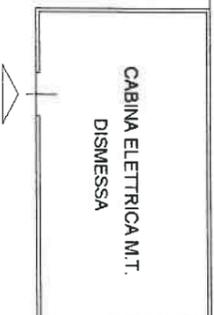
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Planimetria
Scheda n. 12 Scala 1:200

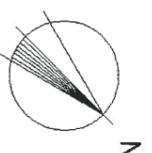
Dichiarazione protocollo n. VCC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	cat. 35
Corso Novara	
Identificativa Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera I
scala 1:200

FABBRICATO "I"



PIANO TERRA
H=3.72



Allegato “H”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019
Comune di Vercelli
Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

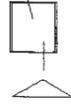
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 16
Subalterno:

Planimetria

Scheda n. 14 Scala 1:200

Fabbricati
rif. lettera I
scala 1:200

Stazione di pompaggio



PIANO TERRA
H=2.35



Allegato “I”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019

Comune di Vercelli

Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 16

Subalterno:

Planimetria

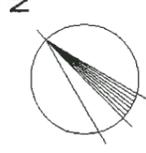
Scheda n. 13

Scala 1:200

Fabbricati
rif. lettera I
scala 1:200



PIANO TERRA
H=3.22



10 metri

Allegato “L”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n VC0000980 del 11/01/2019
Comune di Vercelli
Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

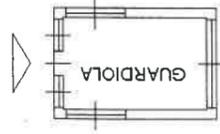
Particella: 16

Subalterno:

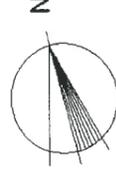
Planimetria

Scheda n. 16 Scala 1:200

Fabbricati
rif. lettera L
scala 1:200



PIANO TERRA
H=3.25



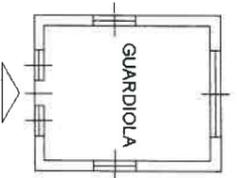
Allegato “M”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Planimetria
Scheda n. 15 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n VCC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	civ. 35
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera L
scala 1:200



PIANO TERRA
H=3.00



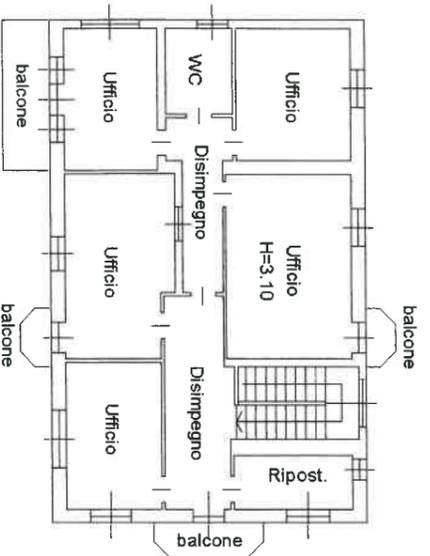
10 metri

Allegato “N”

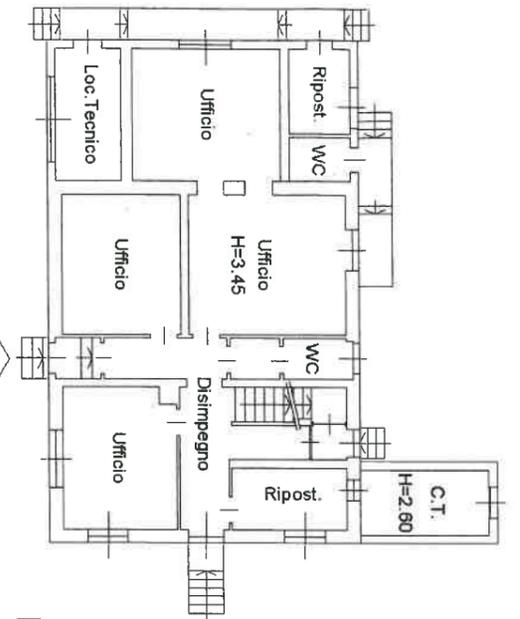
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

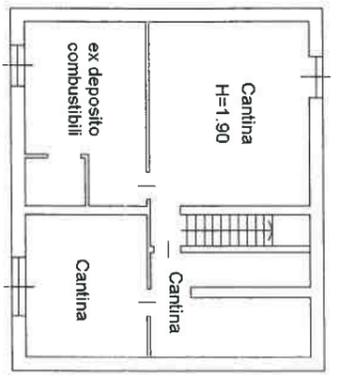
Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
civ. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Foglio: 23
Particella:	16
Subalterno:	



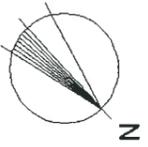
Fabbricati
rif. lettera A
scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Allegato “O”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019

Comune di Vercelli

Corso Novara

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

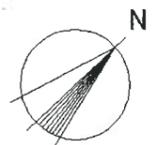
Particella: 16

Subalterno:

Fabbricati
rif. lettera B
scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.95



Data: 25/11/2021 - n. 195/085 - Richiedente: BRSGRG55R27G674B
Totale schede: 19 - n. schede di acquisizione: A3(29x420) - Formato stampa richiesto: A3(29x420)
Utenza planimetria: n. 2

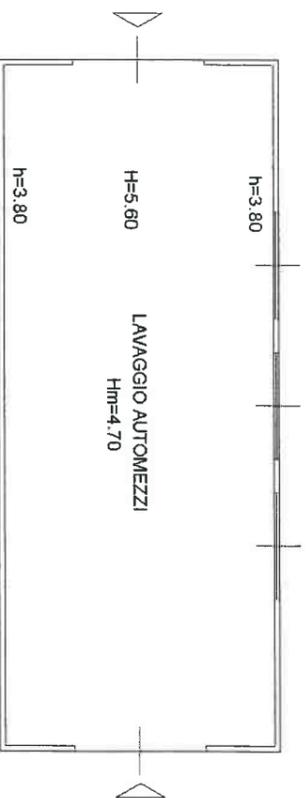
Allegato “P”

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

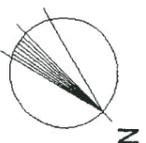
Planimetria
Scheda n. 6 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
civ. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera D
scala 1:200



PIANO TERRA
Hm=4.70



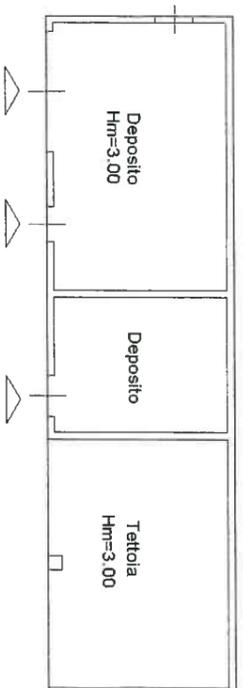
Allegato “Q”

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

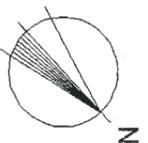
Planimetria
Scheda n. 5 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. VCC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
civ. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

PIANO TERRA



Fabbricati
rif. lettera C
scala 1:200



Allegato “R”

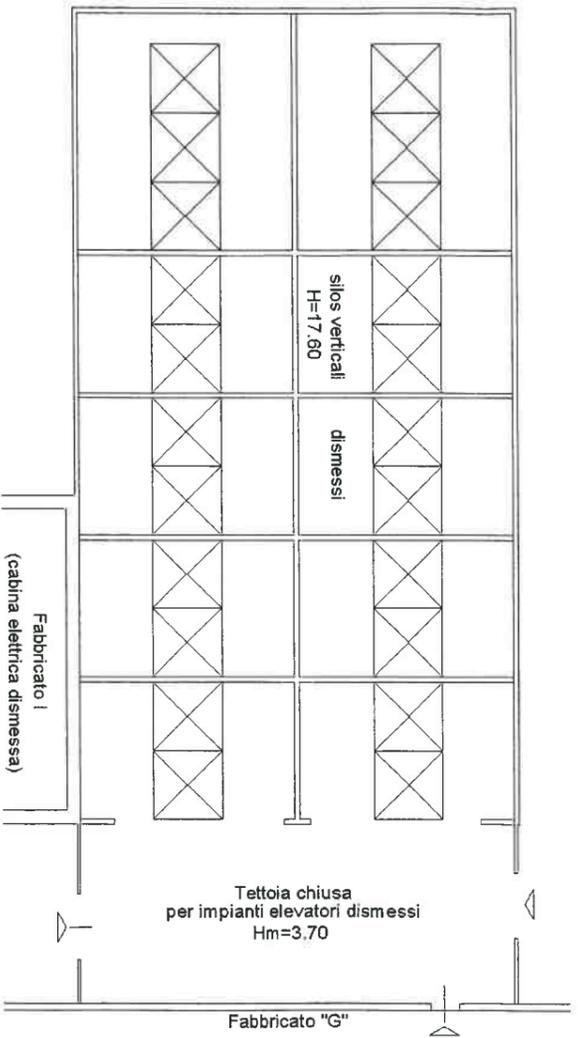
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Planimetria
Scheda n. 11 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. VC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
civ. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera H
scala 1:200

PIANO TERRA



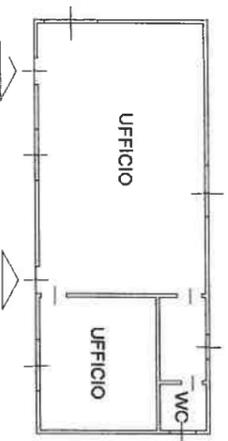
Allegato “S”

Agenzia delle Entrate
CAIASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

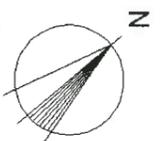
Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n VC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli Corso Novara	gi.v. 35
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 23 Particella: 16 Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera B
scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.70



10 metri

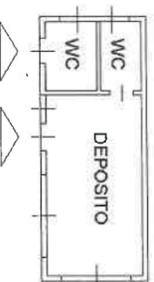
Allegato “T”

Agenzia delle Entrate
CAIASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

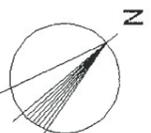
Planimetria
Scheda n. 17 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n VCC0000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
civ. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

Fabbricati
rif. lettera L
scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.42

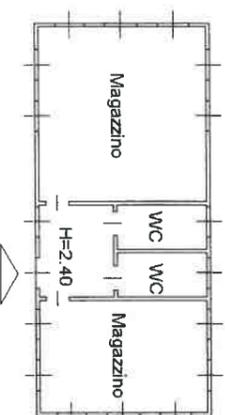


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Planimetria
Scheda n. 4 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. VC00000980 del 11/01/2019	
Comune di Vercelli	
Corso Novara	
div. 35	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 23	
Particella: 16	
Subalterno:	

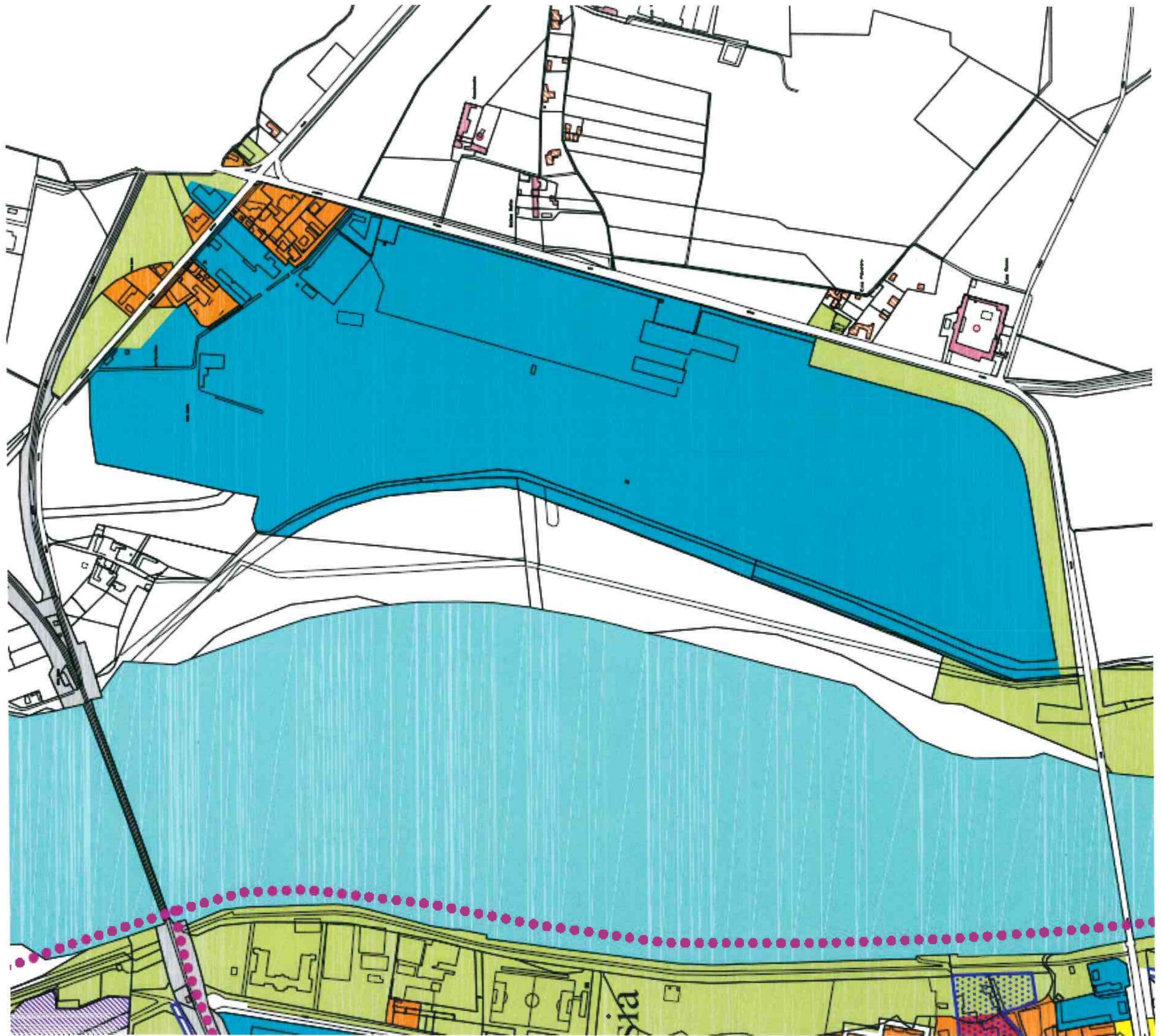
Fabbricati
rif. lettera B
scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.40



Allegato “U”



La città dei servizi

-  i servizi pubblici e di interesse pubblico
-  le attrezzature di interesse generale
-  distributori di carburante
-  la ferrovia

La città consolidata: il lavoro

-  i luoghi del lavoro
-  i luoghi del lavoro del commercio al dettaglio in sede fissa
-  rischio di incidente rilevante
-  ALAV
-  tessuti urbani di possibile riconversione

I territori della trasformazione

-  le aree strategiche
-  aree di riconversione residenziale: la città sul verde
-  le nuove fabbriche
-  il nuovo P.I.P. a sud della Roggia Molinara di Luzzate

La città consolidata: le case

-  le case del centro storico
-  le case degli isolati storici e le architetture di pregio
-  le case del tessuto edilizio minore
-  le case basse
-  le case su strada e le palazzine
-  le case alte

la città consolidata: l'agricoltura

-  le oasi e le frizioni agricole
-  le oasi dismesse dall'uso agrario
-  i luoghi dell'agricoltura
-  le attività improprie nei luoghi dell'agricoltura
reg. n. 10/2001 art. 10
-  le oasi
-  le aree di pregio naturalistico
-  territori bogati di transizione

Altre prescrizioni

-  strumenti urbanistici in previsione
-  strumenti urbanistici in corso di attuazione
-  edifici sottoposti a vincolo diretto dalla S.S.A.A.
-  edifici sottoposti a vincolo indiretto dalla S.S.A.A.
-  edifici di proprietà pubblica costruiti prima del 1958
-  edifici di interesse documentale (ex art. 24 L.R. 56/77)
-  vincolo L.R. 35/95 = catalogo Guarni
-  edifici di interesse topologico
-  vincolo archeologico
-  aree soggette ad intervento di bonifica
-  fasce di rispetto
-  soque
-  argine
-  luoghi di pregio
-  viabilità in progetto
-  tracciato scultoreo
-  limite del centro storico e dei beni e degli insediamenti urbanistici storico-architettonici