



Geometra MARCO REGALLI

Studio tecnico

13100 VERCELLI Via F.lli Laviny n.23 tel. 0161 - 253474

e-mail: studiotecnicoregalli@gmail.com

Stima immobiliare

immobile
ragione sociale
tipologia

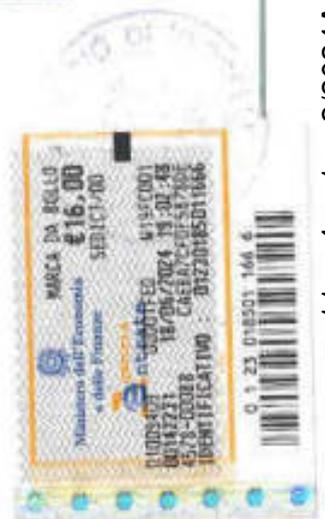
Livorno Ferraris (VC) Via Dionisotti 87
Azienda Sanitaria Locale VC
Fabbricato ad un piano f.t.



Inquadramento (foto aerea)



Foto immobile



Vercelli, 11 luglio 2024.

11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024

INDICE

01.	OGGETTO	PAG.	3
02.	FINALITÀ DELL'INCARICO	"	3
03.	INDIRIZZO E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	"	3
04.	TITOLO DI PROPRIETÀ	"	4
05.	IDENTIFICATIVI CATASTALI	"	4
06.	DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE	"	4
07.	CONSISTENZA E SUPERFICIE	"	6
08.	STATO DI MANUTENZIONE E ATTUALE DESTINAZIONE D'USO	"	7
09.	VINCOLI	"	7
10.	DETERMINAZIONE DEL VALORE	"	7
11.	ASSEVERAZIONE	"	9
12.	ALLEGATI	"	10

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024



11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1 .sf, 2.sf, 1.nd, 2.a

01. Oggetto

L'oggetto dell'esercizio valutativo, sulla base delle informazioni rese disponibili, è identificato come di seguito descritto:

- Livorno Ferraris (VC) Via Dionisotti n.7-8; fg.63 part.18, ctg.B/2 cl.U, consistenza mq.1340 catastali; in realtà il civico risulta essere il n.87, così come apposto in facciata e poiché il n.7 appartiene ad altro fabbricato, ed il numero successivo nella progressione della Via è l'89.

02. Finalità dell'incarico

Scopo dell'incarico è la definizione del valore di mercato del bene nel suo stato di manutenzione ed uso, sulla base di eventuali contratti di locazione e/o libero da cose e persone per le porzioni ad oggi non producenti reddito alla data di valutazione.

E' inoltre scopo di tale esercizio la definizione dello stato attuale dell'immobile ed eventuali evidenze relative a criticità, attraverso la verifica della conformità dell'immobile alla normativa tecnico-urbanistica vigente, attraverso la revisione documentale e la verifica della conformità e dello stato manutentivo dei beni oggetto di stima in loco.

03. Indirizzo e descrizione generale del bene

Il fabbricato è ubicato in Livorno Ferraris (VC) Via Dionisotti 87; il complesso edilizio si sviluppa su un'area di mq.440 catastali, ed in origine era destinato a Dispensario antitubercolare; in seguito, dato in uso al Comune di Livorno Ferraris, è stato adibito a biblioteca, ora in completo stato di abbandono.

E' formato da un edificio principale, area destinata a verde verso la civica Via Dionisotti e, staccati da piccola area cortilizia, due vani uniti allo spigolo nord-ovest del fabbricato principale, uno dei quali formato da un vano e servizio igienico con ingresso dal cortile, e l'altro che ospita una cabina di trasformazione di energia elettrica, con accesso separato dall'area confinante, sempre intestata all'Azienda Sanitaria Locale VC, che ospita i locali del Consultorio; dal lato est del cortiletto, si accede anche ad un vano che era, un tempo, destinato a centrale termica.

L'edificio principale, ha accesso pedonale dal civico n.87 di Via Dionisotti; il fabbricato è spiccato ad un piano fuori terra, così come anche gli altri locali attigui.

Il fabbricato, ospitava in origine diversi locali adibiti ad ambulatori, laboratori, servizi ed uffici; successivamente, è stato completamente "svuotato" dai divisori nella parte centrale, ad eccezione dei vani posti all'ingresso e ad alcuni vani che hanno accesso dal cortile e non collegati internamente al fabbricato.

Il fabbricato ha struttura costituita parte in pilastri di cemento armato e parte in muratura portante.

Le facciate sono intonacate e pitturate di bianco, con alcune parti in mattoni faccia vista.

Il tetto è a falde inclinate con orditura in legno e copertura in coppi, che probabilmente ricoprono lastre ondulate sottocoppo, come si evince osservando con attenzione la copertura; visivamente appare in buone condizioni.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; i servizi igienici hanno pavimenti in gres e rivestimento in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in legno; l'impianto elettrico è sottotraccia con frutti in tecnopolimero e placche metalliche; alcune parti dell'impianto sono esterne con canaline e frutti esterni.

04. Titolo di proprietà

Il fabbricato risulta essere intestato all'Azienda Sanitaria Locale VC c.f. 01811110020 come da D.P.G.R. del 22.12.2008 repertorio n.127 trascritto al n.224.1/2015 Reparto PI di Vercelli in atti dal 13.01.2015.

05. Identificativi catastali

L'immobile è censito a catasto del Comune di Livorno Ferraris ed è intestato ad Azienda Sanitaria Locale VC c.f. 01811110020 come segue:

• Catasto fabbricati:

□ fg.63 part.18, ctg.B/2, classe U, consistenza 1340 mq., Via Dionisotti n.7-8, piano I, superficie catastale mq.921, rendita € 685,13

- variazione per bonifica identificativo catastale del 20.10.2009 pratica n.VC0142261 in atti dal 20.10.2009 (n.23560.1/2009)

- voltura d'ufficio del del 27.12.2020 – allineamento ditte voltura n.1674.1/2011 – pratica n.VC0066712 in atti dal 07.03.2011

- l'intestazione del bene deriva dal D.P.G.R. del 22.12.2008 repertorio n.127 trascritto al n.224.1/2015 Reparto PI di Vercelli in atti dal 13.01.2015.

A catasto terreni il sedime su cui sorge l'edificio è intestato a Consorzio Provinciale Antitubercolare di Vercelli, come risulta dall'impianto meccanografico del 01.10.1977;

• Catasto terreni:

□ fg.63 part.18, ente urbano di mq.440.

- variazione d'ufficio del 21.01.2010 Pratica n. VC0007360 in atti dal 21.01.2010 bonifica identificativi catastali (n.232.1/2010)

Oltre alla intestazione non corretta a catasto terreni, si rileva una discrasia sulle superfici, poiché su una superficie del lotto di 440 mq. dichiarata a catasto terreni, a catasto fabbricati risulta una superficie catastale di mq.921: dato che il fabbricato si sviluppa su un unico piano, è evidente che i dati metrici sono errati.

Si rileva inoltre che è parte del complesso immobiliare anche la part.4206 del fg.63 che è formata da un vano con servizi confinante con la part.692, che ospita la cabina di trasformazione di energia elettrica: tale vano, non risulta né a catasto terreni (è un'area urbana di mq.30) né a catasto fabbricati, cioè non è accatastrato e l'area urbana è intestata all'Azienda Sanitaria Locale VC.

In ultimo, si evince chiaramente che la forma del perimetro riportato in mappa a catasto terreni è errata rispetto alla forma reale rilevata in loco.

06. Destinazione urbanistica - conformità edilizia urbanistica catastale**DESTINAZIONE URBANISTICA**

La destinazione urbanistica del terreno ove insiste il fabbricato, è definita dalle norme di piano con i seguenti parametri:

• Area normativa PRGC:

Tessuto urbano – seconda espansione periferica (zona TC3) (art.41)

• Fasce/aree di rispetto:

Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto – zona di tutela ristretta

• Idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Pericolosità geomorfologica: moderata. Ambiti territoriali nei quali è possibile superare le condizioni di pericolosità intervenendo con manutenzioni ad hoc od opere di modesta entità.



Utilizzazione urbanistica: subordinata al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e segg. e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.

Prescrizioni normative: nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 11/3/1988 e segg., in particolare punto C (opere di fondazione); una particolare attenzione va posta ad alcuni aspetti della relazione geologico-tecnica come la caratterizzazione geomeccanica dei terreni di fondazione mediante prove in sito e/o in laboratorio, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le sue escursioni, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

In sintesi il PRGC prevede le seguenti destinazioni:

Usi previsti

- abitazioni residenziali
- residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (convitti, collegi, conventi)

Usi regolati

- esercizi commerciali al dettaglio
- pubblici esercizi (terziario, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero)

Dall'analisi delle normative di piano, sono pertanto ammessi tutti gli usi sopra riportati, con l'unico vincolo della zona di rispetto in fascia di tutela ristretta dell'acquedotto, che però è poco influente nel caso di specie poiché trattasi di edificio già esistente.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio risulta essere stato accatastato nel 1964, destinato a Dispensario antitubercolare, e prevedeva una serie di locali destinati ad ambulatori, uffici e servizi.

Il fabbricato è stato costruito con questa consistenza come documentato dall'accatastamento del primo impianto del 01.06.1964.

Il 24.12.1980, con atto del Presidente della Giunta Regionale piemontese rep.11305, trascritto a Vercelli col n.1591.1/2001, è stato concesso in uso al Comune di Livorno Ferraris che con intervento successivo, come da delibera del Consiglio Comunale n.38 del 28 febbraio 1985, approvava la ristrutturazione del fabbricato per adibirlo a Biblioteca civica, così che il fabbricato risulta composto come ora si presenta.

Dall'esame degli archivi edilizi del Comune di Livorno Ferraris non è emersa alcuna pratica edilizia concernente l'originaria edificazione accatastata nel 1964, e l'unico progetto rinvenuto è quello citato allegato alla delibera del Consiglio Comunale.

Considerando che comunque l'obbligo della richiesta di autorizzazione è stato introdotto dalla Legge 765 del 1° settembre 1967, ed essendo l'immobile accatastato nel 1964, cioè antecedentemente a tale obbligo, si ritiene che comunque il fabbricato sia legittimamente edificato; tale affermazione, trova conforto nell'art.9-bis del T.U. (D.Lgs.380/2001 e s.m.i.), che recita testualmente:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in

un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Ai fini urbanistici ed edilizi, l'immobile risulta legittimamente costruito.

CONFORMITA' CATASTALE

Catastalmente il fabbricato non è conforme, poiché la planimetria di primo impianto (01.06.1964) prevede una conformazione planimetrica diversa da quella attuale, e le aperture di porte e finestre in alcuni punti sono diverse; è palese però che la costruzione originaria sia stata edificata con il perimetro attuale, e sia stata maldestramente riportata la planimetria sulla scheda catastale.

Inoltre, come già specificato al paragrafo 5 della presenta relazione, è parte del complesso immobiliare anche la part.4206 del fg.63 che è formata da un vano con servizi confinante con la part.692, che ospita la cabina di trasformazione di energia elettrica: tale vano, non risulta né a catasto terreni (è un'area urbana di mq.30) né a catasto fabbricati, cioè non è accatastato, ed in ultimo si evince chiaramente che la forma del perimetro riportato in mappa a catasto terreni è errata rispetto alla forma reale rilevata in loco.

Dato atto che la planimetria catastale in atti relativa al fabbricato è quella di primo impianto (01.06.1964), differisce:

- dal progetto originario per la geometria della planimetria dichiarata a catasto;
- dallo stato attuale dalla diversa distribuzione degli spazi interni e dalla mancanza di un locale (fg.63 part.4206)

Le prestazioni Tecniche necessarie per regolarizzare l'immobile sono le seguenti:

variazione catastale del fabbricato:

- redazione di aggiornamento a catasto terreni per correzione mappa ed inserimento fabbricato mediante rilievo con stazione totale o GPS, redazione n.2 tipi di aggiornamento con elaborazione dei dati rilevati, compilazione libretto misure con programma catastale PREGEO
- redazione atto di aggiornamento catasto fabbricati mediante attività istruttorie, predisposizione planimetria, classamento ed attività estimali, compilazione dei documenti tecnici DOCFA

L'immobile non è commercializzabile se non a seguito della preventiva regolarizzazione catastale.

07. Consistenza e superficie

L'edificio, spiccato ad un piano fuori terra rialzato di circa 90 cm. dal marciapiede, attualmente è composto di ingresso, tre servizi igienici, un ripostiglio, due vani ed ampio salone; separati dal locale principale, con ingresso dal cortiletto a nord di circa mq.40, una porzione composta da due locali, un altro locale (un tempo adibito a centrale termica ed ora vuoto), altro locale con servizio igienico; quest'ultimo, sorge su area urbana non accatastato, né a catasto terreni né a catasto fabbricati, ed è contiguo al locale adibito a cabina di trasformazione dell'energia elettrica, sempre di proprietà

dell'Azienda Sanitaria Locale VC ma con ingresso su altro sedime, non facente parte del complesso di cui si tratta.

I locali hanno altezze variabili da cm.303 a cm.335.

A lato sud del complesso, è ubicata una porzione di terreno libero attualmente incolto, presumibilmente un tempo adibito a giardino, per circa mq.90; a lato nord trova ubicazione un piccolo cortile di circa mq.40.

Ai fini valutativi, la superficie commerciale è calcolata al 100% del costruito al lordo dei muri, per una superficie totale di mq. 320 circa.

08. Stato di manutenzione e attuale destinazione d'uso

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è pessimo.

La struttura è solida e non si rilevano criticità evidenti, l'intonaco delle facciate è ancorato e non presenta anomalie particolari se non alcune zone intaccate dall'umidità risalente che ha creato sfioriture in alcune porzioni.

Sopra la porta d'ingresso, che versa in stato di degrado completo, si nota un'infiltrazione proveniente dalla copertura.

Le facciate del cortile dove affacciano tre vani, sono in completo degrado, con intonaci in fase di stacco ed alcune zone completamente erose con i mattoni a vista.

All'interno gli intonaci si presentano aggrediti dall'umidità, con distacchi evidenti, l'impianto elettrico, parte sotto traccia e parte esterno, non è a norma; l'impianto di riscaldamento è praticamente inesistente, costituito da ventilconvettori in parte divelti e termosifoni nei servizi igienici, privo comunque del generatore di calore.

I serramenti, in legno, sono logorati dal tempo, soprattutto gli avvolgibili anch'essi in legno; alcuni serramenti sono stati divelti o con vetri rotti, ed in parte smurati e rimossi; le porte interne, in legno tamburato sono in pessime condizioni.

La recinzione del sedime a sud, costituita da zoccolatura in muratura rivestita in lastre di pietra (in parte staccate) sovrastata da inferriata in ferro, è in cattive condizioni di conservazione per mancanza di manutenzione, così pure come il cancello del cortile a nord.

L'edificio, attualmente in uso al Comune di Livorno Ferraris, prima dell'abbandono totale era adibito a biblioteca, e prima ancora, quando era in uso alla ASL VC, era destinato a servizi pubblici ambulatoriali ed uffici annessi, come risulta da quanto dichiarato sulla scheda catastale del 1° giugno 1964.

09. Vincoli

Dagli atti, non risultano vincoli particolari, se non quello della fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto, che nel caso di specie è irrilevante dato che si tratta di fabbricato già esistente; si richiamano i contenuti del CDU allegato.

In ultimo, pur essendo un edificio pubblico, non è sottoposto alle disposizioni della Parte II del Codice dei beni culturali, poiché ha meno di settanta anni.

10. Determinazione del valore

Premesso che la L.R. n. 8/95 all'Art. 11 comma 1 lettera b prevede che i beni immobili da reddito possono essere valutati in relazione al prezzo di acquisto o al costo e successivamente, considerando il reddito prodotto congiuntamente con il valore di mercato, lo stato di usura, il costo di manutenzione e gli altri oneri, constatato che il prezzo d'acquisto o di costo non è noto e altresì non è noto il reddito prodotto e il costo di manutenzione ed eventuali altri oneri, si procede al più probabile valore di mercato in base al procedimento sintetico comparativo.

La stima viene redatta sulla base di quanto indicato come criterio di valutazione previsto dalla Legge Regionale n° 8/95 all'art. 11 comma 1 lettera b), che recita: "i beni immobili da reddito possono essere valutati in relazione al prezzo di acquisto o al costo e successivamente, considerando il reddito prodotto congiuntamente con il valore di mercato, lo stato di usura, il costo di manutenzione e gli altri oneri".

La determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili, può avvenire mediante l'utilizzo di metodologie differenti a seconda delle eventualità.

Nel caso in esame viene considerato l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, prediligendo una stima sintetica destinata alla comparazione dei valori contrattuali di immobili simili. Considerando che il valore di mercato si incentra sul principio dell'ordinarietà, occorre individuare quei dati di natura economica, quali prezzi, redditi e costi, definiti "i più probabili" allo scopo in essere; esaminando più listini immobiliari ricavati da fonti attendibili riguardanti una stessa zona di territorio, nonché la stessa tipologia costruttiva del bene oggetto di stima. Nel caso specifico non si possono prendere a riferimento i listini poiché la destinazione d'uso non viene considerata dagli stessi, ma si fa riferimento ad un mero valore del costruito.

I beni sono situati nella zona definita dal PRGC "Tessuto urbano - seconda espansione periferica" a nord dell'abitato di Livorno Ferraris, zona dotata di servizi pubblici, uffici ed attività commerciali: nella zona sono presenti scuole pubbliche, presidi medici, palazzetto dello sport, stadio, e dista dalla Stazione ferroviaria circa 350 m.

La zona in cui l'immobile è ubicato è a prevalente destinazione residenziale.

Lo stato di manutenzione e conservazione, come già evidenziato, si può definire discreto dal punto di vista strutturale, ma pessimo per finiture, serramenti ed impianti, poiché l'immobile è in completo stato di abbandono.

Nel caso di specie, data l'ampia possibilità di tipi di insediamento previsti dal PRGC, si tratta di una struttura atta a molteplici usi: abitazioni residenziali, residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (convitti, collegi, conventi), esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi (terziario, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero); ciò rende l'immobile appetibile, ma fortemente condizionato dallo stato di conservazione in cui versa.

Il valore espresso è il valore del "costruito", considerando tutte le variabili derivanti da ogni fattore che influenza la stima, quali la posizione, lo stato di conservazione, e l'esiguo sedime su cui sorge l'edificio.

A detto valore sono da detrarre le spese relative le pratiche necessarie per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale, che si stimano come segue:

• variazione catastale del fabbricato

- redazione di aggiornamento a catasto terreni per correzione mappa ed inserimento fabbricato mediante rilievo con stazione totale o GPS, redazione n.2 tipi di aggiornamento con elaborazione dei dati rilevati, compilazione libretto misure con programma catastale PREGEO	"	1.200,00
- redazione atto di aggiornamento catasto fabbricati mediante attività istruttorie, predisposizione planimetria, classamento ed attività estimiali, compilazione dei documenti tecnici DOCFA	"	900,00
Totale oneri per la regolarizzazione	€	2.100,00
Cassa Nazionale Previdenza Geometri 5%	"	105,00
Totale imponibile	€	2.205,00
Iva 22%	"	485,10
Totale	€	2.690,10
Diritti catastali PREGEO (catasto terreni) esenti Iva	"	218,00

Diritti catastali DOCFA (catasto fabbricati) esenti Iva	"	100,00
Totale costi	€	3.008,10

Valutazione del bene

• Considerando tutto quanto esposto, in particolare la condizione di degrado ed abbandono in cui si trova il bene, posizione, destinazioni e vincoli di PRG, mercato immobiliare, il valore del costruito si attesta ad € 250,00/mq., e pertanto:

mq. 320 x € 250,00	€	80.000,00
Totale valore commerciale	€	80.000,00
A dedurre spese per regolarizzazione edilizio/catastale (arrotondato)	"	3.000,00 -
Valore commerciale reale	€	77.000,00



Il Tecnico estimatore
Geom. Marco Regalli

Marco Regalli

11. **Asseverazione**

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

N° 2518/24

L'anno 2024 addì 25 del mese di luglio in Vercelli e nella Cancelleria del Tribunale avanti a me Cancelliere sottoscritto del Tribunale di Vercelli, è personalmente apparso il Geom. Marco Regalli di anni 65 residente in Vercelli Via Asmara n.18, riconosciuto con carta d'identità n. AV9189236 rilasciata in data 14.10.2015 dal Sindaco di Vercelli, il quale insta per l'asseverazione col proprio giuramento della sopraesposta relazione di perizia.

Ciò stante il sottoscritto Cancelliere, previa ammonizione fatta al perito instante dell'importanza morale del giuramento e sulle severe pene comminate contro colpevoli di falsa perizia, gli deferì il giuramento che presso segue:

"Io Geom. Marco Regalli giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Fatto, letto e sottoscritto.



Il Perito
Marco Regalli

12. Allegati

- 1. Estratto di mappa
- 2. Visura storica
- 3. Planimetria dimostrativa
- 4. Certificato di destinazione urbanistica
- 5. Documentazione fotografica

ALLEGATO 1



Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024

11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2024

ALLEGATO 2

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO FERRARIS (Codice: E626)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERCELLI Foglio: 63 Particella: 18

INTESTATO

1	AZIENDA SANITARIA LOCALE VC sede in VERCELLI (VC)	01811100207	(1) Proprietà (1)
---	---	-------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Scritture Urbane	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		63	18				B/2	U	1.340 m ²	Totale: 931 m ²	Euro 685,13	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in corso dei dati di superficie
Indirizzo: VIA DONDOTTI n. 34 Posa 1 Comune: FERRIS												

Mappali Termini Correlati
 Codice Comune: E626 - Foglio: 63 - Particella: 18

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Scritture Urbane	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		63	18				B/2	U	1.340 m ²		Euro 685,13	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 27/12/2010 Pratica n. VC045806 in atti del 27/12/2010 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA INTRINSECA DAL COMUNE in 2024 (1/2024)
Indirizzo: VIA DONDOTTI n. 34 Posa 1 Comune: FERRIS												

Mappali Termini Correlati
 Codice Comune: E626 - Foglio: 63 - Particella: 18



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Scritture Urbane	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		63	18				B/2	U	1.340 m ²		Euro 685,13	Variazione del 20/10/2009 Pratica n. VC044726 in atti del 20/10/2009 BOFFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE in 23/06/2009
Indirizzo: VIA CARLO D'ARSI (1) n. 34 Posa 1 Comune: FERRIS												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SANITARIA LOCALE VC sede in VERCELLI (VC)	01811100207	(1) Proprietà (1)
DATI DERIVANTI DA: MUTUA DUFFICIO del 23/12/2010 - ALLIPI/ANROTO/DITTE Volume n. 1674 s/2011 - Pratica n. VC006712 in atti del 07/03/2011			

Situazione degli intestati dal 20/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 11 DI VERCELLI sede in VERCELLI (VC)	01811100207	(1) Proprietà (1) - fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/10/2009 Pratica n. VC044726 in atti del 20/10/2009 BOFFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE in 23/06/2009			

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SANITARIA LOCALE VC sede in VERCELLI (VC)	01811100207	(1) Proprietà (1) - fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Pratica n. VC044726 in atti del 22/12/2008 BOFFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE in 23/06/2009			

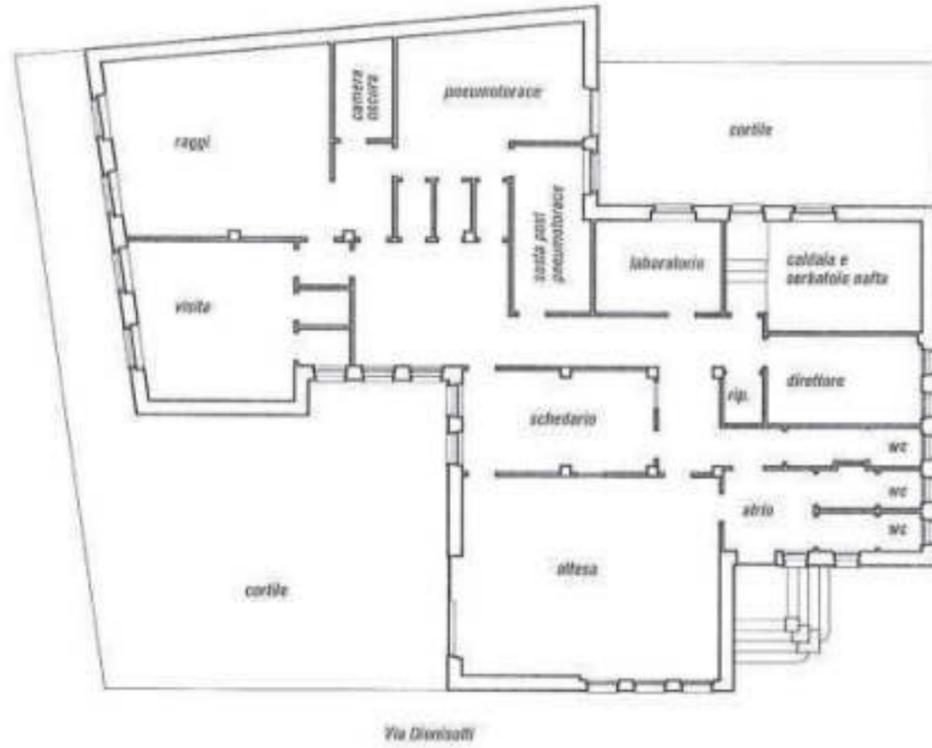
Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 11 DI VERCELLI sede in VERCELLI (VC)	01811100207	(1) Proprietà (1) - fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA: METTRICA IN INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/12/2008 Pratica n. VC044726 in atti del 22/12/2008 BOFFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE in 23/06/2009			

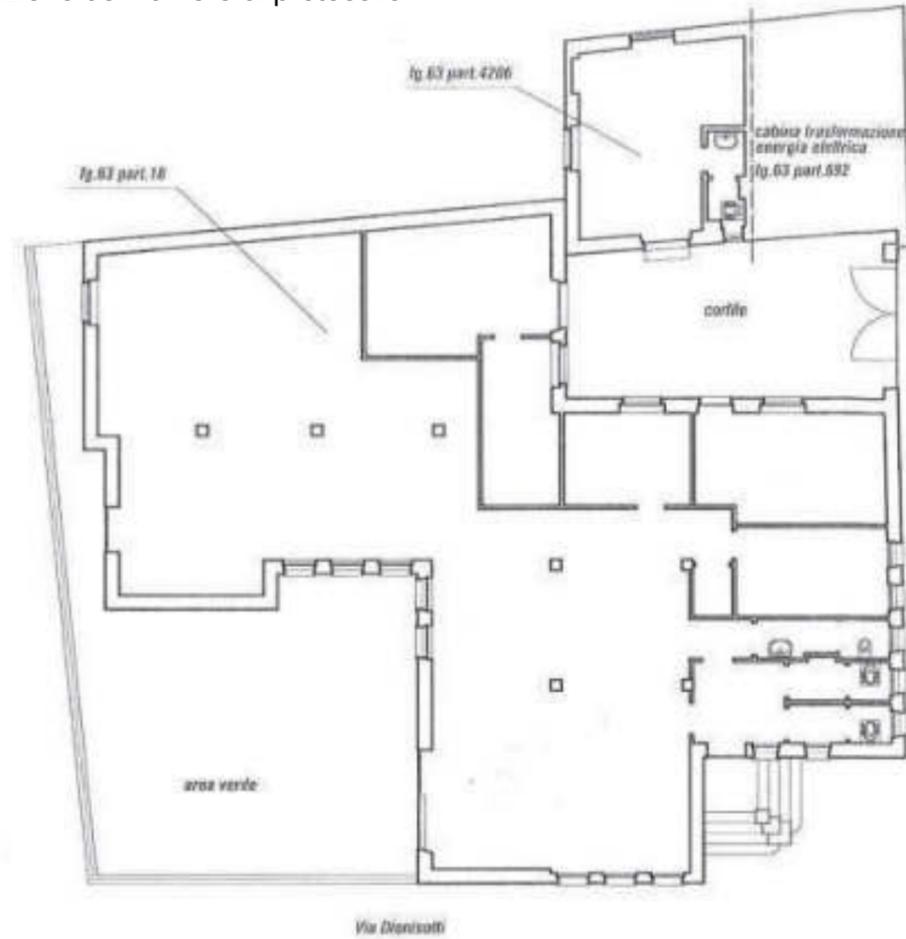
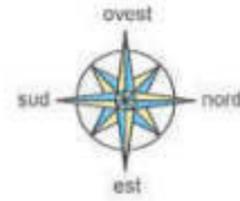
Arrivo: AOO ASLVC - N. Prot. 00039454 del 26/07/2024

11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.am, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a

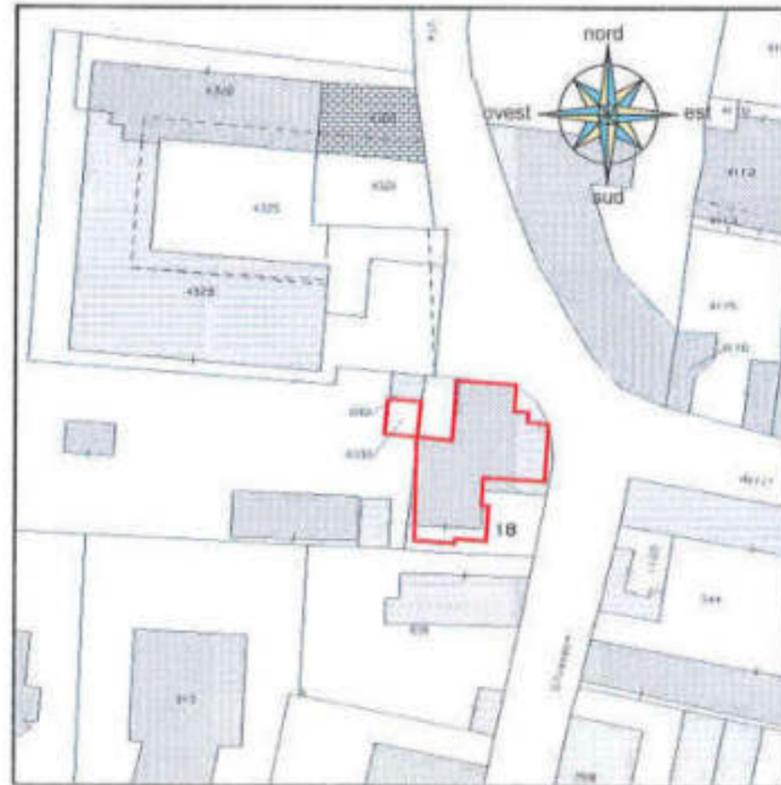
ALLEGATO 3



Piano terra-rialzato 1:200 - Ig.63 part.18 - situazione catastale al 01.06.1964



Piano terra-rialzato 1:200 - Ig.63 part.18 e 4206 - situazione attuale



Estratto di mappa Ig.63 part.18 e 4206 — Contorno effettivo della costruzione



immagine panoramica



Fabbricato in Livorno Ferraris Via Dionisotti 87 Ig.63 part.18 e 4206 - proprietà Asl Vercelli

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024

11.v. 4.v. 1.v. 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 1.nd, 2.a



COMUNE DI LIVORNO FERRARIS

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI VERCELLI

SERVIZIO TECNICO E TECNICO MANUTENTIVO



2024 - 32

Marca da bollo € 16,00

Identificativo n. 01230185011699

del 18/06/2024

ALLEGATO 4

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Legge 28.02.1985 n. 47)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

VISTA la richiesta in data 26/06/2024 al prot. n. 2024/04544 del Sig. **REGALLI MARCO**, nato a VERCELLI, il 09/10/1957, (c.f. RGLMRC57R09L750T) residente in VERCELLI, VIA FRATELLI LAVINY n. 23 in qualità di Persona fisica, per ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area sita nel territorio di Livorno Ferraris e contraddistinta al Catasto Terreni al: Foglio **63** mappale **18**;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

VISTO il progetto definitivo della variante strutturale n. 3 al P.R.G.C. vigente, redatta ai sensi del comma 7 art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvato con D.C.C. n. 53 del 28/12/2016 (B.U.R. n. 6 del 09/02/2017);

VISTA la variante 1 al Piano di classificazione acustica comunale approvato con D.C.C. n. 54 del 28/12/2016 (B.U.R. n. 6 del 09/02/2017);

Fatte salve tutte le disposizioni in materia di fasce di rispetto qualsiasi esse siano.

SI CERTIFICA

Che per il sottoelencato bene immobile individuato con identificativo catastale (alla data del presente documento) sono applicabili:

- le norme di attuazione (NTA) e di vincolo previste dalla variante strutturale n. 3 al PRGC vigente generale e la variante 1 al Piano di classificazione acustica comunale con i riferimenti indicati in tabella:

dati catastali		Area normativa PRGC vigente	Fasce/aree di rispetto	Paesaggio sottoservizi/ servizi	Idoneità all'utilizzazione urbanistica classe	vincoli	Note
foglio	mapp						
63	18	Tessuto urbano - seconda espansione periferica (Zona TC3) (Art.41)	fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto - zona di tutela ristretta (Art.62)		Classe II (Art.69)		

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori dei pubblici servizi, conserva la sua validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, e a richiesta dell'interessato, viene rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla legge.

Livorno Ferraris, 27/06/2024

**Il Responsabile del Servizio Tecnico
e Tecnico Manutentivo**
arch. Fabrizio Di Ruscio

Il presente documento è sottoscritto, omettendo la firma olografa, esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 42/2005 e s.m.i. che attribuiscono pieno valore probatorio



ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fronte su Via Dionisotti



Fronte su Via Dionisotti



Fianco su Via Cesare Battisti



Fianco su Via Cesare Battisti



Cortile lato nord

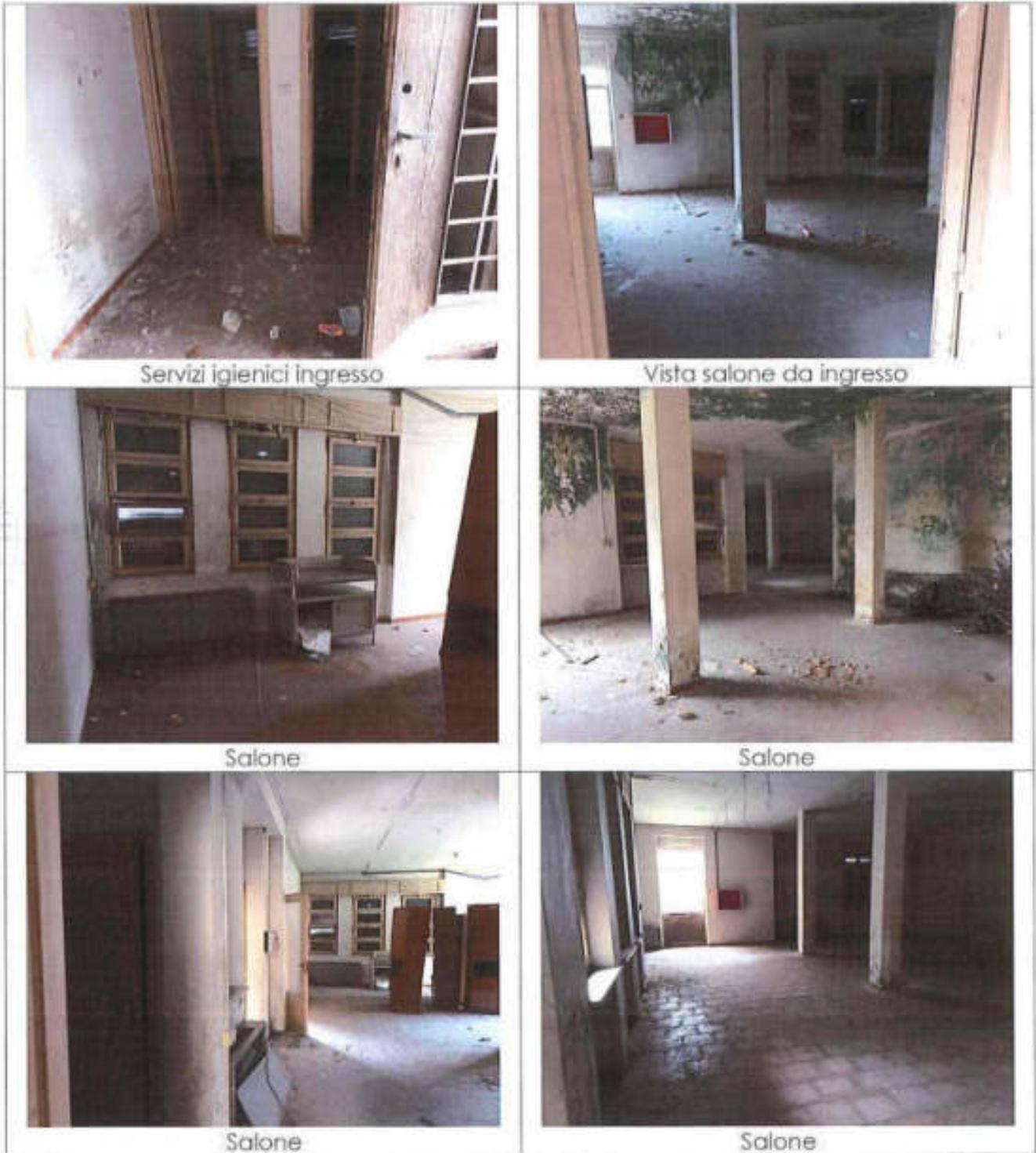


Fianco su Via Dionisotti

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024

11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024



11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024



Vano adiacente l'ex C.T.



Salone



Vani con ingresso da cortile nord



Vano non accatastato



Vano non accatastato



Vano non accatastato

11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a



Ex centrale termica



Vani cortile nord

Arrivo: AOO ASLVC, N. Prot. 00039454 del 26/07/2024

11.v, 4.v, 1.v, 2/2024A/ASLVC.fra, ASLVC.arm, 1.sf, 2.sf, 1.nd, 2.a