

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	6
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	14



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	14
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	16
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Asigliano Verellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T .....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	35



**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.774,52 .....35**



## INCARICO

---

In data 20/05/2024, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio\_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1° (Coord. Geografiche: 45°15'26.81"N 8°24'41.35"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T (Coord. Geografiche: 45°15'26.81"N 8°24'41.35"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

Il compendio pignorato in oggetto di perizia rientra in una delle tre aree residenziali consolidate con prevalente destinazione residenziale appartenenti all'abitato di Asigliano Vercellese. Nel dettaglio si trova nella zona Sud del comune, lungo la direttrice per Pertengo, comunque prossimo all'area agricola, coltivata prevalentemente a risaia.

La quota media sul livello del mare è di 125 m, la popolazione si attesta appena più di 1300 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli, da cui dista approssimativamente 7 km. La popolazione è concentrata attorno al centro comunale mentre nei dintorni sorgono varie cascate isolate, tipiche della piana vercellese. L'abitato è attraversato in senso ovest-est dal torrente Bona. Sebbene il Comune di Asigliano Vercellese risulti ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto appare abbastanza distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Molto limitati risultano i collegamenti pubblici almeno con il capoluogo di Provincia. Appena sufficiente risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio.

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno ai primi decenni del secolo scorso; soggetto ad una cospicua ristrutturazione edilizia alla fine degli anni settanta. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala interna all'edificio. L'immobile risulta confinato a Nord, su proprietà privata, su cui si aprono due finestrelle al piano terra ed una in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo; dotata di inferriata. Il prospetto Sud, dotato di ballatoio su pressoché tutto il fronte aggetta su terreno in proprietà ma di fatto costituente la via Mazzini. Diffuse risultano le foronomie interessanti il prospetto Sud: tre finestre, dotate di tapparelle oscuranti e grate di sicurezza, ed il portoncino d'ingresso cieco al piano terra, una finestra, una porta-finestra, fornite di tapparelle oscuranti, ed un'ampia vetrata a due ante scorrevoli al piano primo. Inoltre al piano primo, in corrispondenza del ripostiglio è presente una sommara presa di luce a soffitto. L'accesso, unico e pedonale è diretto dalla via Mazzini, contraddistinto con il numero civico 1. Il piano terra è formato da ingresso-soggiorno, dove risulta a vista la partenza della scala, collegato direttamente alla cucina, quasi a formare un open space. La cucina è collegata attraverso un



disimpegno ad un gabinetto di servizio. Il piano primo è costituito dal disimpegno coincidente con l'arrivo della scala da cui si accede al ripostiglio, alla camera ed al bagno ben dotato. Il bagno è collegato ad un loggiato chiuso da una vetrata panoramica. L'esposizione elioclimatica vantaggiosa del fabbricato è praticamente coincidente con il solo fronte Sud dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/06/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Alessia Fusano

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

La zonizzazione geografica, urbanistica ed economica del bene n. 2 corrisponde a quella già descritta per il bene n. 1, facente parte dello stesso lotto in oggetto di pignoramento.

L'immobile identificato come autorimessa ma in effetti utilizzato come ripostiglio, che è parte integrante del compendio pignorato, deriva sicuramente dalla trasformazione di un antico deposito. Esaminando la struttura e le finiture si può riferire l'epoca di trasformazione edilizia attorno alla fine degli anni settanta del secolo scorso, praticamente in coincidenza dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale (bene n. 1).

Lo stabile è definito da un unico piano fuori terra, soprastato da un considerevole locale di sottotetto. L'immobile risulta affacciante a Nord sull'area cortilizia pressoché tutta interessata dal sedime stradale, come già precisato nella descrizione del bene n. 1, costituente la via Mazzini; sul lato Sud su un marginale sedime di distacco da altra proprietà privata; ad Ovest su altra proprietà privata con parete cieca; ad Est su altra proprietà privata gravata da diritto di passaggio proprio a favore dell'immobile in esame di perizia. L'accesso veicolare avviene da Nord, dalla Via Mazzini, mediante ampio portone metallico a due battenti, dotato di sopraluci in vetro; il passo carraio è ben definito da regolare autorizzazione comunale esposta, n. 233/99. Il prospetto Est è dotato di due accessi: uno al piano terra, pedonale, costituito da porta metallica con sopraluce, ed uno al piano sottotetto sempre con porta metallica, non raggiungibile direttamente, se non con scala amovibile. Il deposito/autorimessa è costituito da un unico vano di generose dimensioni occupato da materiale di risulta di arredamenti. Il piano sottotetto è raggiungibile oltre che dall'esterno, anche dall'interno mediante una precaria scala a pioli in legno, posizionata all'interno di un opportuno passaggio ricavato ad hoc nel solaio, e ricalca la medesima superficie utile del piano terra, ed analogamente risulta occupata da ciarpame domestico. Tutti i prospetti del fabbricato risultano liberi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/06/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Alessia Fusano

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



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio risulta che i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Vercelli. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. In data 28/06/2016 il Tribunale di Vercelli ha pronunciato il Decreto di omologa di separazione con verbale dell'udienza del 21/06/2016 nei confronti dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio risulta che i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Vercelli. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. In data 28/06/2016 il Tribunale di Vercelli ha pronunciato il Decreto di omologa di separazione con verbale dell'udienza del 21/06/2016 nei confronti dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

Il lotto sito nel Comune Censuario di Asigliano Vercellese (A466), al Catasto Fabbricati, costituito dai due beni insistenti nella medesima particella 44, del foglio 16, così confina: a Nord con proprietà privata, C.T. foglio 16, particella 31, ente urbano e C.F.: foglio:16 particella 32, intestato a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con proprietà privata, C.F., foglio:16 particella 32, intestato a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e C.F.: foglio:16 particella 46 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà privata, C.F.: foglio:16 particella 46 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con proprietà privata, C.T., foglio:16 particella 43, ente urbano.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

Il lotto sito nel Comune Censuario di Asigliano Vercellese (A466), al Catasto Fabbricati, costituito dai due beni insistenti nella medesima particella 44, del foglio 16, così confina: a Nord con proprietà privata, C.T. foglio 16, particella 31, ente urbano e C.F.: foglio:16 particella 32, intestato a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con proprietà privata, C.F., foglio:16 particella 32, intestato a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e C.F.: foglio:16 particella 46 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà privata, C.F.: foglio:16 particella 46 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con proprietà privata, C.T., foglio:16 particella 43, ente urbano.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	14,34 mq	18,83 mq	1	18,83 mq	2,80 m	Terra
Disimpegno	2,75 mq	5,58 mq	1	5,58 mq	2,80 m	Terra
WC	4,23 mq	6,54 mq	1	6,54 mq	1,75 m	Terra
Soggiorno	25,02 mq	32,39 mq	1	32,39 mq	2,80 m	Terra
Vano scala	4,23 mq	6,54 mq	0,45	2,94 mq	0,00 m	Terra/Primo
Disimpegno	2,91 mq	4,63 mq	1	4,63 mq	2,85 m	Primo
Ripostiglio	8,17 mq	9,62 mq	1	9,62 mq	2,85 m	Primo
Camera	15,06 mq	19,06 mq	1	19,06 mq	2,85 m	Primo
Loggia	5,22 mq	7,64 mq	0,40	3,06 mq	2,85 m	Primo
Balcone	6,57 mq	6,57 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificato che la somma delle misure areali dei vani della nuova zonizzazione coincidono con la somma di quelle estrapolate dalle planimetrie catastali, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata. La superficie del vano scala, indispensabile per il collegamento con il piano primo, è stata conteggiata una sola volta, riferita al piano primo.

Ritengo del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,13 mq	23,38 mq	1	23,38 mq	2,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,38 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificato che la somma delle misure areali dei vani della nuova zonizzazione coincidono con la somma di quelle estrapolate dalla planimetria catastale, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata. La scrivente ritiene di non dover considerare ai fini della consistenza immobiliare il locale sottotetto in quanto non risulta rappresentato neppure nella planimetria catastale disponibile.

Ritengo del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1997 al 14/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 136,99 Piano T-1
Dal 14/03/1997 al 20/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano T-1
Dal 20/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 115 mq - totale esclusa aree coperte 111 mq Rendita € 267,27 Piano T-1

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44 con sub 2 - 271, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1,5 vani



		Rendita € 0,14
Dal 05/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44 con sub 2; 271, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,14 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 25/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44 con sub 2; 271, Sub. 2 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 27,09 Piano T-1
Dal 25/05/1996 al 20/09/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T
Dal 20/09/1996 al 20/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T
Dal 20/09/1996 al 20/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T
Dal 14/03/1997 al 14/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 136,99 Piano T-1
Dal 20/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T
Dal 20/12/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 44, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 39,97 Piano T

## DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	44	5		A3	U	4,5 vani	115 mq; escluse aree scoperte 111 mq	267,27 €	T - 1°	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le non conformità riscontrate in sede di sopralluogo sono pressoché tutte concentrate al piano primo consistenti nella redistribuzione degli spazi interni, mediante trasposizione di tramezze, finalizzata a ridurre la superficie del vano camera e contestualmente aumentare la dimensione del ripostiglio. Seconda difformità consiste nella chiusura del loggiato con ante vetrata scorrevoli. Le difformità sono comprese all'interno del corpo di fabbrica, interessano marginalmente i prospetti, e sono sanabili, mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale. La scrivente ritiene migliorativa la situazione dello stato di fatto rispetto a quanto documentato, economicamente vantaggioso, per la procedura, prevedere una pratica di sanatoria edilizia piuttosto che prevedere complesse ed onerose operazioni di ripristino dei luoghi.

Al Catasto Terreni l'immobile risulta iscritto all'interno della particella n. 44 appartenente al Foglio 16, Ente Urbano, di consistenza 110 mq.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	44	4		C6	2	18 mq		39,97 €	T	



## Corrispondenza catastale

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

Dal confronto del rilievo dello stato dei luoghi con l'unica pianta strutturata a disposizione, consistente con la planimetria catastale, si evidenzia che l'altezza media interna dell'autorimessa è di 2,3 m rispetto ai 250 cm indicati in planimetria.

Al Catasto Terreni l'immobile risulta iscritto all'interno della particella n. 44 appartenente al Foglio 16, Ente Urbano, di consistenza 110 mq.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Vercelli i Certificati di Stato di Famiglia degli esecutati, dai quali risulta che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritta nella famiglia così composta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritta all'indirizzo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritto nella famiglia così composta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta iscritto all'indirizzo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre è stato richiesto l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio dal quale risulta che i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come sopra individuati, hanno contratto matrimonio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. In data 28/06/2016 il Tribunale di Vercelli ha pronunciato il Decreto di omologa di separazione con verbale dell'udienza del 21/06/2016 nei confronti dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

Le precisazioni relative al bene n. 2 sono analoghe a quanto relazionato al pari capitolo del bene n. 1.

## PATTI

---



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

L'immobile risulta disabitato da molto tempo, pressoché in stato di abbandono. Le utenze appaiono materialmente interrotte. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

L'immobile risulta inutilizzato da molto tempo, pressoché in stato di abbandono. Le utenze appaiono materialmente interrotte. Non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

Il Bene 1, seppure dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, allo stato attuale non verificabili nel funzionamento poiché le utenze risulterebbero sospese, non appare assolutamente agibile in quanto si rendono necessari diverse operazioni edilizie quali lo scrostamento ed il rifacimento di parte degli intonaci di intradosso e di alcune partizione murarie, oltre al risanamento dall'umidità dei pavimenti e delle pareti, il ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, il ripasso del del manto di copertura, comunque il ricondizionamento degli impianti, etc..

E' palese che i distacchi degli intonaci soprattutto al primo piano siano dovuti alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura sicuramente già oggetto di fenomeni meteorici avversi e forti grandinate che hanno lesionato diffusamente il manto di copertura. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano, momentaneamente gravi difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile non è, allo stato attuale, adeguato. Sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, anche poiché non avendo recepito le relative certificazioni, non si è neppure potuto giudicare almeno la correttezza tecnica dei medesimi. Non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: discreto
- copertura: gravemente insufficiente
- finiture edili: insufficiente
- serramenti: sufficiente
- impiantistico: insufficiente
- energetico: gravemente insufficiente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Il Bene n. 2 è costituito dall'autorimessa sovrastata da un ampio locale di sottotetto. Il locale attualmente utilizzato a ripostiglio è occupato da mobili, biciclette, bidoni, e materiale comunque in cattivo stato di conservazione da rimuovere prima del trasferimento del bene. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico di forza elettromotrice e di illuminazione non verificato come funzionante in quanto le utenze risulterebbero sospese. Sulla parete Est del fabbricato è alloggiato il punto di consegna del metano che permette di alimentare anche l'edificio residenziale (bene n. 1). Unica problematica effettivamente compromettente con l'immediata fruizione dell'immobile per l'uso per cui è stato realizzato è il pessimo stato del manto di copertura, ampiamente danneggiato da grandinate che hanno lasciato diffusi ed ampi fori nelle tegole, che corrivano le



acque meteoriche sul solaio. Il solaio in effetti risulta già interessato da tracce di umidità all'intradosso; l'intonaco non appare ancora deteriorato, risultano però evidenziate le tracce dei travetti e delle pignatte, E' palese che si debba prevedere un intervento di ripasso del manto di copertura con sostituzione di gran parte delle tegole. La struttura lignea del tetto, nonostante le infiltrazioni meteoriche, appare in discreto stato manutentivo. Il pluviale sud è distaccato dalla parete, mentre risulta completamente divelto quello a nord; l'acqua cade direttamente sul suolo. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano, momentaneamente gravi difetti. La base rialzata del pavimento rispetto al piano stradale salvaguarda anche l'umidità di risalita nei pilastri e nelle murature in laterizio. Gli intonaci sia interni che esterni sono in discreto stato conservativo. Il livello di finitura in funzione della destinazione d'uso del locale può essere considerato adeguato. Sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: discreto
- copertura: gravemente insufficiente
- finiture edili: sufficiente
- serramenti: sufficiente
- impiantistico: insufficiente

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

Non ci sono parti comuni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

Non ci sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare risulta iscritto all'interno della particella n. 44 appartenente al Foglio 16, Ente Urbano, di consistenza 110 mq. Nell'area risultano ben individuati a Nord il fabbricato residenziale (bene n. 1) che affaccia su una parte cortilizia che a sua volta, sempre a Sud collega l'autorimessa (bene n. 2), ed in ultimo una marginale frazione di terreno. Tutti gli immobili sono correttamente collegati nella planimetria catastale da cediglie. L'area cortilizia risulta pressoché tutta interessata dal sedime stradale costituente la via Mazzini, strada ben consolidata, con manto asfaltato, alloggiate i servizi quale fognatura acque bianche e nere, acquedotto e gasdotto. E' presente anche la cartellonistica verticale di indicazione della velocità contenuta da mantenere e del divieto di sosta su entrambi i lati stradali. Non avendo trovato presso il Comune di Asigliano V.se alcun documento che individui il carattere di strada pubblica o ad uso pubblico la scrivente espone le seguenti considerazioni: l'uso della strada è consentito ad un numero indeterminato di persone, l'ubicazione della strada è all'interno del perimetro del centro abitato di antica formazione; la Pubblica Amministrazione nel passato ha effettuato attività di manutenzione della strada, la strada è inclusa nella toponomastica cittadina con l'attribuzione della numerazione civica e delle autorizzazioni dei passi carrai. Alla



luce delle predette considerazioni la scrivente ritiene che l'area cortilizia sia gravata dalla servitù per viabilità, senza entrare nel merito della tipologia. E' palese che sono mancati gli atti dovuti quali l'eventuale esproprio o la formalizzazione della servitù di passaggio.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Le considerazioni afferenti il lotto al riguardo del dettaglio delle servitù sono già state estrapolate a riguardo del bene n. 1,

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno alla prima metà del secolo scorso. Unico intervento di ristrutturazione, approssimativamente condotto attorno l'anno 1978, ha riguardato principalmente il cambio di destinazione d'uso dell'immobile mediante lavori di demolizione e rifacimento interni ed esterni, con riorganizzazione degli spazi interni, demolizione e rifacimento pavimenti, rimozione e sistemazione porte e finestre, sistemazione di un bagno e dell'impianto elettrico. Lo stato di manutenzione è pessimo. L'esposizione del fabbricato è discreta, per quanto può essere considerato per un edificio a schiera, libero esclusivamente sui due fronti nord e sud. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue in laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio pieno con frammisto pietrame, intonacate, in mediocre stato conservativo; le tramezze interne sono realizzate in laterizi ed intonacate. I solai sono in latero-cemento intonacati all'intradosso, in pessime condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti, ma diffuso e copioso è il distacco degli intonaci sia dai solai che soprattutto nella copertura della scala, come evidenziato dalla presenza di calcinacci a terra. La copertura è in struttura lignea con manto di finitura in laterizio. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata mediante gradini in cemento poggiati sui muri d'ala e sottostante soletta rampante. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno al piano primo sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le altezze utili dei piani sono mediamente di 2,80 m al piano terra e 2,85 m al piano primo. I serramenti esterni sono in legno di colore scuro, con vetri doppi, in sufficiente stato manutentivo e gli elementi oscuranti sono lignei in pessimo stato di conservazione al piano terra. Al piano terra le aperture risultano protette da inferriate di sicurezza. Le porte interne sono pressoché tutte in legno tamburato di semplice fattura. Il portoncino di ingresso è in legno parzialmente armato. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di ghisa, nel bagno al primo piano il pannello radiante è costituito da uno scaldasciugamani. La caldaia con alimentazione a metano è posizionata nel disimpegno al piano terra; la stessa caldaia viene utilizzata anche come produttrice di acqua calda sanitaria. Al piano terra, nel soggiorno, è presente un caminetto tradizionale a legna. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni. Sono presenti due impianti di raffrescamento sia al piano terra che al primo piano. I pavimenti sono in gres sia al piano terra che al piano primo. L'immobile, a sud, è dotato di balcone raggiungibile sia dalla camera che dal loggiato chiuso con vetrata a scorrimento. Il servizio igienico al piano terra è dotato di wc e lavabo, mentre il bagno, al piano primo, è fornito di lavabo a doppia vasca, wc, bidet, doccia e vasca da bagno angolare. La lavatrice è posizionata nel loggiato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**





L'immobile autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato è semplicemente un ampio box auto, con soprastante un importante sottotetto. La ristrutturazione edilizia dell'immobile è avvenuta attorno alla fine degli anni settanta del secolo scorso. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su quattro fronti. Le fondazioni sono dirette quasi certamente a cordoli e platea di cls armato. Le elevazioni strutturali e le murature di tamponamento sono in murature di laterizio portante, intonacate sui lati esterni Nord, Est e Sud, in muratura a vista ad Ovest, in discreto stato conservativo. Il solaio è in soletta piena di latero cemento intonacata all'intradosso, in sufficienti condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti. Nel solaio al margine sud-ovest è stato ricavato un vano per il collegamento al sottotetto, attualmente fruibile mediante scala lignea a pioli. Il tetto è in struttura lignea a capanna con falde a doppia pendenza, in discrete condizioni, la copertura è in tegole di cotto perlopiù lesionate pesantemente dalla grandine. L'impianto di smaltimento delle acque è praticamente tutto da sostituire. L'altezza interna è di 2,3 m. Il portone di accesso veicolare dalla pubblica via è a doppia anta di metallo, di buone proporzioni e dotato di sopra luce in vetro. La porta pedonale di accesso, ad Est, è apribile su altra proprietà evidentemente gravata da servitù di passaggio, anch'essa dotata di sopra luce; in metallo verniciato in buona manutenzione. Anche la porta sempre posizionata sul fronte Est dell'autorimessa è in metallo e necessita di scala amovibile per l'utilizzo. L'impianto elettrico sembrerebbe a norma, seppure non sono state riscontrate certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato mediante forzatura della serratura, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero, in stato di abbandono, e non occupato. Degna di segnalazione è l'occupazione del piano terra di una grossa quantità di ciarpame residenziale da smaltire in sede di trasferimento del bene.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato mediante forzatura della serratura, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero, in stato di abbandono, e non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/04/1990	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/04/1990 al 20/09/1996	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alabio Alessandra	05/04/1990	17065	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Vercelli	18/04/1990	700	
Dal 20/09/1996 al 20/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Roncarolo Gian Paolo	20/09/1996	62601	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli (VC)	24/09/1996	4569	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Vercelli	09/10/1996	1214	
Dal 20/12/2004 al 30/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Longo Lucio	20/12/2024	25487	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli (VC)	11/01/2005	232	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Reparto PI di Vercelli		232.1/2005	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/04/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1990 al 20/09/1996	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alabasio Alessandra	05/04/1990	17065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Vercelli	18/04/1990	700	
Dal <b>20/09/1996</b> al <b>20/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Roncarolo Gian Paolo	20/09/1996	62601	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli (VC)	24/09/1996	4569	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR Vercelli	09/10/1996	1214			
Dal <b>20/12/2004</b> al <b>30/08/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Longo Lucio	20/12/2024	25487	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli (VC)	11/01/2005	232	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Reparto PI di Vercelli		232.1/2005			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 11/01/2005  
Reg. gen. 327 - Reg. part. 58  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 3,89 %  
Rogante: notaio Longo Lucio  
Data: 20/12/2024  
N° repertorio: 25488  
N° raccolta: 4229  
Note: Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Soggetto 1 contro) interviene per il diritto di proprietà di 1/2 del bene, in regime di separazione dei beni; la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Soggetto 2 contro) interviene per il diritto di proprietà di 1/2 del bene, in regime di separazione dei beni.

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 17/04/2024  
Reg. gen. 3465 - Reg. part. 2747  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 11/01/2005  
Reg. gen. 327 - Reg. part. 58  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 3,89 %

Rogante: notaio Longo Lucio

Data: 20/12/2024

N° repertorio: 25488

N° raccolta: 4229

Note: Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Soggetto 1 contro) interviene per il diritto di proprietà di 1/2 del bene, in regime di separazione dei beni; la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Soggetto 2 contro) interviene per il diritto di proprietà di 1/2 del bene, in regime di separazione dei beni.

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 17/04/2024

Reg. gen. 3465 - Reg. part. 2747

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 afferente il Comune di Asigliano Vercellese (VC), alla Tavola Bv Foglio 01 POST VARIANTE - Destinazioni d'Uso Urbanistiche - Post Variante, alla scala 1:2000, aggiornamento cartografico in data Novembre 2022, redatta dall'architetto Maurizio Chiocchetti, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 3.3.5 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali:

Art. 3.3.5 Aree residenziali consolidate (Bs): (comma 1). Definizione: Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati; le finalità del PRGI sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale. (comma 2). Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA. (comma 3). Modalità di intervento: Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, con singolo ai sensi delle vigenti leggi, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle NTA. (comma 4). Tipi di Intervento: Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di: - Manutenzione Ordinaria (MO) - Manutenzione Straordinaria (MS) - Restauro (R) - Risanamento Conservativo (RC) - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B - Demolizione senza Ricostruzione - Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7) - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6) - Nuova Costruzione di edifici accessori (con le precisazioni di cui al comma 8). (comma 5). Parametri: Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi, di cui all'art. 1.2.2 NTA, con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, nel rispetto della Superficie coperta (Sc) esistente. (comma 6) Disposizioni particolari: Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare di PRGI, sono consentiti per una sola volta ed unicamente nei limiti di mc 75 di volume (V) o di mq 25 di superficie lorda (Sul) per unità immobiliare catastalmente definita, nel rispetto dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If), indicato nelle cartografie di PRGC, Tavole B, per ogni ambito del tessuto residenziale consolidato (Bs), e dei seguenti



parametri: Sc max = 40% Sf di pertinenza Dc / Ds minime = ml 5 D min = art. 1.2.2, comma 4, H (Altezza massima degli edifici) = ml 7.50 (pari a 2 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente, nelle aree con If = 0.80/1.00 mc/mq e di ml 10.50 (pari a 3 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente nelle aree con If = 1,50 mc/mq. (comma 7). Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del progetto preliminare di PRGI, sono consentiti nei limiti della volumetria preesistente, senza la possibilità di utilizzare le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al precedente comma 6. (comma 8). La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno del lotto di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale. (comma 9). Negli ambiti soggetti a Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP) esistenti, localizzati nelle aree residenziali consolidate, puntualmente indicati nelle cartografie di PRGI, Tavola B, ogni intervento, con riferimento alle leggi 167/62 e 247/74 ed alla LR 56/77 smi, art.41, è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del presente PRGC.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

La normativa urbanistica coincide con quella relativa al bene n. 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asigliano (VC) a riguardo del lotto in esame di perizia risulta depositata un'unica pratica edilizia; nello specifico riferita al solo bene n. 1.

Concessione Edilizia riferita a richiesta presentata al Comune di Asigliano V.se dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (prot. n° 2213 del 05/11/1978) finalizzata alla ristrutturazione della casa in proprietà sita in Asigliano in via Mazzini n. 1. Nel dettaglio si richiede di eseguire "Lavori di demolizione e rifacimento intonaco interno ed esterno, demolizione e rifacimento pavimenti, rimozione e sistemazione porte e finestre, sistemazione di un bagno e dell'impianto elettrico". Nella domanda viene descritta la casa composta da "Un vano più cucina al piano terra, n 1 vano più bagno al 1° piano". A corredo della richiesta non risulta alcuna tavola rappresentativa sia dello stato di fatto che del progetto. La Concessione Edilizia n° 51 del 12/12/1978 riporta come oggetto dei lavori: "Ristrutturazione interna ed esterna". All'art. 3 della C.E. (Partecipazione agli oneri dell'intervento), viene segnalato l'intervento di "... variazione della destinazione d'uso di immobile esistente da deposito a casa di civile abitazione ...".

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, il bene n. 1 è stato oggetto denuncia di variazione del 14/03/1997, in atti in pari data per "Fusione diversa distribuzione degli spazi interni" (n. A00656.1/1997), compilata dall'ingegnere Maurizio Suman allora iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. 907 A. Fa parte integrante della denuncia di Variazione la planimetria catastale, alla scala 1:200, afferente il mappale: Foglio 16, Particella 44, sub 5.



## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come precedentemente novellato, in riferimento al bene n. 1, l'unica pratica edilizia strutturata afferisce a lavori generici di ristrutturazione interna ed esterna, con cambio di destinazione d'uso dell'immobile; come già citato, senza dimostrazione grafica alcuna. Riassumendo: presso l'Ufficio tecnico del Comune di Asigliano V.se non vi sono strutturate cartografie, nella formalizzazione dell'unica richiesta di concessione edilizia risultano almeno descritti i vani costituenti l'immobile, ed in ultimo risulta effettivamente dimostrata la situazione edilizia in sede di aggiornamento catastale. La scrivente ritiene di dover considerare come unica tavola di confronto la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate. Con il corredo della planimetria catastale la scrivente ha potuto analizzare i luoghi. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono pressoché tutte concentrate al piano primo consistenti nella ridistribuzione superficiale di due vani mediante risagomatura di una tramezza interna; in particolare è stata ridotta la superficie della "camera" a dispetto dell'area del "ripostiglio". Seconda difformità riscontrata è la chiusura con vetrata amovibile del loggiato. Le difformità sono comprese all'interno del corpo di fabbrica, interessano marginalmente i prospetti, e sono sanabili mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale. La scrivente non entra nel merito, ma segnala, l'irregolarità igienico-sanitaria tra il piano terreno ed il bagno al primo piano, collegati direttamente attraverso il vano scala aperto; il tutto già documentato nella planimetria catastale. La scrivente reputa migliorativa la situazione di fatto rispetto a quanto dimostrato nella planimetria catastale, e sicuramente meno oneroso per la procedura autorizzare lo stato consolidato che prevedere demolizioni e ripristino dei luoghi. Al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene si rende necessaria una pratica in sanatoria impegnando una spesa sanzionatoria di 1.032,00 € oltre alle competenze professionali di 2.500,00 € comprensive di oneri fiscali. Considerato che in sede di sopralluogo non si è potuto reperire alcuna certificazione impiantistica, di conseguenza la scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità dei medesimi. Si stima per la redazione della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico un importo di € 450,00, per la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, gas e canne fumarie un importo di € 350,00, per la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico un importo di € 200,00 ed in ultimo per la redazione del certificato energetico, APE, € 150,00. Complessivamente per la sanatoria impiantistica, fatte salve piccole situazioni correttive, si prevede un importo di € 1.150,00. Nelle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia, impiantistico-certificativa e tecnico professionale viene considerato l'intero lotto comprensivo del bene in questione e del bene n. 2.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asigliano Vercellese (VC) a riguardo del lotto in esame di perizia risulta depositata un'unica pratica edilizia; nello specifico riferita al solo bene n. 1. Per il bene n. 2 non è stato possibile reperire alcuna segnalazione o addirittura informazione.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, il bene n. 2 è stato oggetto di denuncia di variazione del 25/05/1996, in atti dal 06/06/1996 per "Diversa





distribuzione spazi interni" (n. 1929.1/1996) - notifica n. 6865/1996, compilata dal geometra Antonio De Liso iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1415. Fa parte integrante della denuncia di Variazione la planimetria catastale, alla scala 1:200, afferente il mappale: Foglio 16, Particella 44, sub 4.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Asigliano V.se non vi sono strutturate cartografie; unica rappresentazione grafica della situazione edilizia è quella a corredo dell'aggiornamento catastale risalente al 1996 che la scrivente ritiene di dover considerare come unica tavola di confronto. Con il corredo della planimetria catastale la scrivente ha potuto analizzare i luoghi, riscontrando come unica difformità il valore dell'altezza interna dell'autoimmessa: 2,3 m rilevati rispetto ai 250 cm riportati in planimetria. Le spese inerenti alla verifica e la redazione della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico sono già state conteggiate nell'analisi del bene n. 1.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, 1, PIANO T - 1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ASIGLIANO VERCELLESE (VC) - VIA MAZZINI, S.N.C., PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---



Il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto soluzione più adeguata conglobare in unico lotto i due beni in oggetto di pignoramento individuati catastalmente, nel Comune Censuario di Asigliano Vercellese, come: Bene 1 - C.F. foglio 16, particella 44, subalterno 5 (residenziale), e Bene 2 - foglio 16 particella 44, subalterno 4 (autorimessa), poiché entrambi i beni risultano graffiati alla corte comune, non indispensabile per la fruizione, ma sicuramente valorizzante per entrambi. La scelta principalmente è stata motivata dall'assoluta certezza della maggiore appetibilità dell'intero compendio per il mercato immobiliare della zona. La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1°  
Il compendio pignorato in oggetto di perizia rientra in una delle tre aree residenziali consolidate con prevalente destinazione residenziale appartenenti all'abitato di Asigliano Vercellese. Nel dettaglio si trova nella zona Sud del comune, lungo la direttrice per Pertengo, comunque prossimo all'area agricola, coltivata prevalentemente a risaia. La quota media sul livello del mare è di 125 m, la popolazione si attesta appena più di 1300 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli, da cui dista approssimativamente 7 km. La popolazione è concentrata attorno al centro comunale mentre nei dintorni sorgono varie cascine isolate, tipiche della piana vercellese. L'abitato è attraversato in senso ovest-est dal torrente Bona. Sebbene il Comune di Asigliano Vercellese risulti ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto appare abbastanza distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Molto limitati risultano i collegamenti pubblici almeno con il capoluogo di Provincia. Appena sufficiente risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno ai primi decenni del secolo scorso; soggetto ad una cospicua ristrutturazione edilizia alla fine degli anni settanta. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala interna all'edificio. L'immobile risulta confinato a Nord, su proprietà privata, su cui si aprono due finestrelle al piano terra ed una in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo; dotata di inferriata. Il prospetto Sud, dotato di ballatoio su pressoché tutto il fronte aggetta su terreno in proprietà ma di fatto costituente la via Mazzini. Diffuse risultano le foronomie interessanti il prospetto Sud: tre finestre, dotate di tapparelle oscuranti e grate di sicurezza, ed il portoncino d'ingresso cieco al piano terra, una finestra, una porta-finestra, fornite di tapparelle oscuranti, ed un'ampia vetrata a due ante scorrevoli al piano primo. Inoltre al piano primo, in corrispondenza del ripostiglio è presente una sommaria presa di luce a soffitto. L'accesso, unico e pedonale è diretto dalla via Mazzini, contraddistinto con il numero civico 1. Il piano terra è formato da ingresso-soggiorno, dove risulta a vista la partenza della scala, collegato direttamente alla cucina, quasi a formare un open space. La cucina è collegata attraverso un disimpegno ad un gabinetto di servizio. Il piano primo è costituito dal disimpegno coincidente con l'arrivo della scala da cui si accede al ripostiglio, alla camera ed al bagno ben dotato. Il bagno è collegato ad un loggiato chiuso da una vetrata panoramica. L'esposizione elioclimatica vantaggiosa del fabbricato è praticamente coincidente con il solo fronte Sud dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 44, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 50.643,22  
Il Bene n° 1 è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato dai Beni 1 e 2, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Asigliano Vercellese: Foglio 16, particella 44 subalterno 5, categoria A/3, Classe U, consistenza 4,5 vani - abitazione di tipo economico.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà complessivo di 1/1.



Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Asigliano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 26 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2023, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della sufficiente esposizione, della facilità di accesso pedonale, della insufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi; la contabilizzazione dei lavori finalizzati al raggiungimento di tali parametri sono stati conteggiati come deprezzamento. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 465,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante alcuni beni simili posti nello stesso comune ed in comuni limitrofi, dalle caratteristiche geografiche ed economiche simili, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: 470,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto, interpolando tra condizioni "abitabili" e da "ristrutturare", è di 475,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2023) di 553,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore dà maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Anche per i dati rilevati dal sito dedicato alle aste giudiziarie normalmente la sottoscritta tende a conferirne peso elevato; ma in questo caso ci si è affidati ad immobili simili ma zonizzati nel contorno geografico. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Camera di Commercio, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 485,60 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile al lordo dei deprezzamenti è pertanto, con approssimazione dei centesimi di Euro: 50.643,00 €. Le spese relative ai lavori di adeguamento edilizio, minimi al fine di rendere abitabile l'immobile, quali il ripasso con sostituzione di parte del manto di copertura, il rifacimento di parte dell'intonaco, la sanificazione dalle muffe ed il ricondizionamento degli impianti, può essere stimato come percentuale sul valore del bene; nel dettaglio circa 16%, pari a circa 9.850,00 €. Gli importi accantonati come deprezzamento, già determinati al paragrafo "regolarità edilizia", afferenti alla produzione delle certificazioni, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, all'aggiornamento catastale, alla produzione dell'APE, agli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, le sanzioni, sono conglobate in 4.682,00 €. Tutte le spese individuate afferiscono all'intero lotto comprensivo dei Beni 1 e 2, ma l'intero deprezzamento viene comminato esclusivamente al Bene 1.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T

La zonizzazione geografica, urbanistica ed economica del bene n. 2 corrisponde a quella già descritta per il bene n. 1, facente parte dello stesso lotto in oggetto di pignoramento. L'immobile identificato come autorimessa ma in effetti utilizzato come ripostiglio, che è parte integrante del compendio pignorato, deriva sicuramente dalla trasformazione di un antico deposito. Esaminando la struttura e le finiture si può riferire l'epoca di trasformazione edilizia attorno alla fine degli anni settanta del secolo scorso, praticamente in coincidenza dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale (bene n. 1). Lo stabile è definito da un unico piano fuori terra, soprastato da un considerevole locale di sottotetto. L'immobile risulta affacciante a Nord sull'area cortilizia pressoché tutta interessata dal sedime stradale, come già precisato nella descrizione del bene n. 1, costituente la via Mazzini; sul lato Sud su un marginale sedime di distacco da altra proprietà privata; ad Ovest su altra proprietà privata con parete cieca; ad Est su altra proprietà privata gravata da diritto di passaggio proprio a favore dell'immobile in esame di perizia. L'accesso veicolare avviene da Nord, dalla Via Mazzini, mediante ampio portone metallico a due battenti, dotato di sopraluci in vetro; il passo carraio è ben definito da regolare autorizzazione comunale esposta, n. 233/99. Il prospetto Est è dotato di due accessi: uno al piano terra, pedonale, costituito da porta metallica con sopraluce, ed uno al piano sottotetto sempre con porta metallica, non raggiungibile direttamente, se non con scala amovibile. Il deposito/autorimessa è costituito da un unico vano di generose dimensioni occupato da materiale di risulta di arredamenti. Il piano sottotetto è raggiungibile oltre che dall'esterno, anche dall'interno mediante una precaria scala a pioli in legno, posizionata all'interno di un opportuno passaggio ricavato ad hoc nel solaio, e ricalca la medesima superficie utile del piano terra, ed analogamente risulta occupata da ciarpame domestico. Tutti i prospetti del fabbricato risultano liberi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 44, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.663,30

Il Bene n° 2 è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato dai Beni 1 e 2, in particolare risulta definito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Asigliano Vercellese: Foglio 16, particella 44 subalterno 4, categoria C/6, Classe 2, consistenza 4,5 vani - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà complessivo di 1/1.

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Asigliano Vercellese, o in comuni limitrofi, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 26 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2023, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della sufficiente esposizione, della facilità di accesso carraio e pedonale, della insufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad autorimessa agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi; la contabilizzazione dei lavori finalizzati al raggiungimento di tali parametri, soprattutto al ripasso e parziale sostituzione manto di copertura, sono stati conteggiati come deprezzamento. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "box, capannoni non commerciali, depositi, etc." forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 265,00 €/mq. Inoltre è stato



considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante alcuni beni simili posti nello stesso comune ed in comuni limitrofi, dalle caratteristiche geografiche ed economiche simili, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: 275,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto, interpolando tra condizioni "ristrutturati non commerciali" e "vecchi da ristrutturare", è di 270,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2023) di 350,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore da maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Anche per i dati rilevati dal sito dedicato alle aste giudiziarie normalmente la sottoscritta tende a conferirne peso elevato; ma in questo caso ci si è affidati ad immobili si simili ma zonizzati nel contorno geografico. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Camera di Commercio, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore di 273,00 €/mq. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile al lordo dei deprezzamenti è pertanto, con approssimazione dei centesimi di Euro: 6.663,30 €. Le spese relative ai lavori di adeguamento edilizio, minimi al fine di rendere agibile l'immobile, quali il ripasso con sostituzione di parte del manto di copertura, sono già stati determinato come deprezzamento a corredo del bene n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1°	104,29 mq	485,60 €/mq	€ 50.643,22	100,00%	€ 50.643,22
<b>Bene N° 2</b> - Garage Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T	23,38 mq	285,00 €/mq	€ 6.663,30	100,00%	€ 6.663,30
				Valore di stima:	€ 57.306,52

Valore di stima: € 57.306,52

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione minima per sanatoria edilizia	1032,00	€
Spese tecniche conglobate	2500,00	€



Certificazioni	1150,00	€
Spese per lavori edili	9850,00	€

**Valore finale di stima: € 42.774,52**

Per la valutazione dei beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Asigliano Vercellese, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 26 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2023, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della esposizione, della facilità di accesso pedonale e carroia, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presentano gli immobili in questione. Evidentemente si è tenuto in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza individuati in sede di determinazione della consistenza.

Per ciò che attiene al Bene 2, giova sottolineare come in provincia di Vercelli la parametrizzazione percentuale di stima del valore delle autorimesse al servizio delle unità residenziali sia di circa il 60%; in linea con il dato estrapolato. Si è quindi tenuto conto del deprezzamento degli immobili dovuto alle spese relative ai lavori di adeguamento edilizi, alla produzione delle certificazioni, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, all'aggiornamento catastale, alla produzione dell'APE, agli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, ed alle sanzioni.

Tutte le spese individuate afferiscono all'intero lotto comprensivo dei Beni 1 e 2, ma l'intero deprezzamento, per praticità esecutiva, viene comminato esclusivamente al Bene 1.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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



Gattinara, li 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Dorelli Patrizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1°  
Il compendio pignorato in oggetto di perizia rientra in una delle tre aree residenziali consolidate con prevalente destinazione residenziale appartenenti all'abitato di Asigliano Vercellese. Nel dettaglio si trova nella zona Sud del comune, lungo la direttrice per Pertengo, comunque prossimo all'area agricola, coltivata prevalentemente a risaia. La quota media sul livello del mare è di 125 m, la popolazione si attesta appena più di 1300 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli, da cui dista approssimativamente 7 km. La popolazione è concentrata attorno al centro comunale mentre nei dintorni sorgono varie caschine isolate, tipiche della piana vercellese. L'abitato è attraversato in senso ovest-est dal torrente Bona. Sebbene il Comune di Asigliano Vercellese risulti ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto appare abbastanza distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Molto limitati risultano i collegamenti pubblici almeno con il capoluogo di Provincia. Appena sufficiente risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno ai primi decenni del secolo scorso; soggetto ad una cospicua ristrutturazione edilizia alla fine degli anni settanta. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala interna all'edificio. L'immobile risulta confinato a Nord, su proprietà privata, su cui si aprono due finestrelle al piano terra ed una in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo; dotata di inferriata. Il prospetto Sud, dotato di ballatoio su pressoché tutto il fronte aggetta su terreno in proprietà ma di fatto costituente la via Mazzini. Diffuse risultano le foronomie interessanti il prospetto Sud: tre finestre, dotate di tapparelle oscuranti e grate di sicurezza, ed il portoncino d'ingresso cieco al piano terra, una finestra, una porta-finestra, fornite di tapparelle oscuranti, ed un'ampia vetrata a due ante scorrevoli al piano primo. Inoltre al piano primo, in corrispondenza del ripostiglio è presente una sommaria presa di luce a soffitto. L'accesso, unico e pedonale è diretto dalla via Mazzini, contraddistinto con il numero civico 1. Il piano terra è formato da ingresso-soggiorno, dove risulta a vista la partenza della scala, collegato direttamente alla cucina, quasi a formare un open space. La cucina è collegata attraverso un disimpegno ad un gabinetto di servizio. Il piano primo è costituito dal disimpegno coincidente con l'arrivo della scala da cui si accede al ripostiglio, alla camera ed al bagno ben dotato. Il bagno è collegato ad un loggiato chiuso da una vetrata panoramica. L'esposizione elioclimatica vantaggiosa del fabbricato è praticamente coincidente con il solo fronte Sud dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 44, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Intercomunale - VARIANTE PARZIALE N° 6 afferente il Comune di Asigliano Vercellese (VC), alla Tavola Bv Foglio 01 POST VARIANTE - Destinazioni d'Uso Urbanistiche - Post Variante, alla scala 1:2000, aggiornamento cartografico in data Novembre 2022, redatta dall'architetto Maurizio Chiocchetti, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima si configura all'interno delle "Aree ed edifici di tipo B2", individuate all'Art. 3.3.5 delle NTA. Di seguito si riportano in stralcio le indicazioni principali: Art. 3.3.5 Aree residenziali consolidate (Bs): (comma 1). Definizione: Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati; le finalità del PRGI sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale. (comma 2). Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA. (comma 3). Modalità di intervento: Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, con singolo ai sensi delle vigenti leggi, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle NTA. (comma 4). Tipi di Intervento: Nel rispetto delle





indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di: - Manutenzione Ordinaria (MO) - Manutenzione Straordinaria (MS) - Restauro (R) - Risanamento Conservativo (RC) - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B - Demolizione senza Ricostruzione - Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7) - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6) - Nuova Costruzione di edifici accessori (con le precisazioni di cui al comma 8). (comma 5). Parametri: Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi, di cui all'art. 1.2.2 NTA, con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, nel rispetto della Superficie coperta (Sc) esistente. (comma 6) Disposizioni particolari: Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare di PRGI, sono consentiti per una sola volta ed unicamente nei limiti di mc 75 di volume (V) o di mq 25 di superficie lorda (Sul) per unità immobiliare catastalmente definita, nel rispetto dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If), indicato nelle cartografie di PRGC, Tavole B, per ogni ambito del tessuto residenziale consolidato (Bs), e dei seguenti parametri:  $Sc \max = 40\% Sf$  di pertinenza  $Dc / Ds \minime = ml 5 D \min = art. 1.2.2, comma 4, H$  (Altezza massima degli edifici) = ml 7.50 (pari a 2 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente, nelle aree con  $If = 0.80/1.00 mc/mq$  e di ml 10.50 (pari a 3 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente nelle aree con  $If = 1,50 mc/mq$ . (comma 7). Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del progetto preliminare di PRGI, sono consentiti nei limiti della volumetria preesistente, senza la possibilità di utilizzare le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al precedente comma 6. (comma 8). La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno del lotto di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale. (comma 9). Negli ambiti soggetti a Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP) esistenti, localizzati nelle aree residenziali consolidate, puntualmente indicati nelle cartografie di PRGI, Tavola B, ogni intervento, con riferimento alle leggi 167/62 e 247/74 ed alla LR 56/77 smi, art.41, è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del presente PRGC.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T

La zonizzazione geografica, urbanistica ed economica del bene n. 2 corrisponde a quella già descritta per il bene n. 1, facente parte dello stesso lotto in oggetto di pignoramento. L'immobile identificato come autorimessa ma in effetti utilizzato come ripostiglio, che è parte integrante del compendio pignorato, deriva sicuramente dalla trasformazione di un antico deposito. Esaminando la struttura e le finiture si può riferire l'epoca di trasformazione edilizia attorno alla fine degli anni settanta del secolo scorso, praticamente in coincidenza dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale (bene n. 1). Lo stabile è definito da un unico piano fuori terra, soprastato da un considerevole locale di sottotetto. L'immobile risulta affacciante a Nord sull'area cortilizia pressoché tutta interessata dal sedime stradale, come già precisato nella descrizione del bene n. 1, costituente la via Mazzini; sul lato Sud su un marginale sedime di distacco da altra proprietà privata; ad Ovest su altra proprietà privata con parete cieca; ad Est su altra proprietà privata gravata da diritto di passaggio proprio a favore dell'immobile in esame di perizia. L'accesso veicolare avviene da Nord, dalla Via Mazzini, mediante ampio portone metallico a due battenti, dotato di sopraluci in vetro; il passo carraio è ben definito da regolare autorizzazione comunale esposta, n. 233/99. Il prospetto Est è dotato di due accessi: uno al piano terra, pedonale, costituito da porta metallica con sopraluce, ed uno al piano sottotetto sempre con porta metallica, non raggiungibile direttamente, se non con scala amovibile. Il deposito/autorimessa è costituito da un unico vano di generose dimensioni occupato da materiale di risulta di arredamenti. Il piano sottotetto è raggiungibile oltre che dall'esterno, anche dall'interno mediante una precaria scala a pioli in legno, posizionata all'interno di un opportuno passaggio ricavato ad hoc nel solaio, e ricalca la medesima superficie utile del piano terra, ed analogamente risulta occupata da ciarpame domestico. Tutti i prospetti del fabbricato risultano liberi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 44, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica coincide con quella relativa al bene n. 1.



**Prezzo base d'asta: € 42.774,52**



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.774,52**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, 1, piano T - 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 44, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	104,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il Bene 1, seppure dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, allo stato attuale non verificabili nel funzionamento poiché le utenze risulterebbero sospese, non appare assolutamente agibile in quanto si rendono necessari diverse operazioni edilizie quali lo scrostamento ed il rifacimento di parte degli intonaci di intradosso e di alcune partizione murarie, oltre al risanamento dall'umidità dei pavimenti e delle pareti, il ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, il ripasso del del manto di copertura, comunque il ricondizionamento degli impianti, etc.. E' palese che i distacchi degli intonaci soprattutto al primo piano siano dovuti alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura sicuramente già oggetto di fenomeni meteorici avversi e forti grandinate che hanno lesionato diffusamente il manto di copertura. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano, momentaneamente gravi difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile non è, allo stato attuale, adeguato. Sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, anche poiché non avendo recepito le relative certificazioni, non si è neppure potuto giudicare almeno la correttezza tecnica dei medesimi. Non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: discreto - copertura: gravemente insufficiente - finiture edili: insufficiente - serramenti: sufficiente - impiantistico: insufficiente - energetico: gravemente insufficiente</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio pignorato in oggetto di perizia rientra in una delle tre aree residenziali consolidate con prevalente destinazione residenziale appartenenti all'abitato di Asigliano Vercellese. Nel dettaglio si trova nella zona Sud del comune, lungo la direttrice per Pertengo, comunque prossimo all'area agricola, coltivata prevalentemente a risaia. La quota media sul livello del mare è di 125 m, la popolazione si attesta appena più di 1300 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli, da cui dista approssimativamente 7 km. La popolazione è concentrata attorno al centro comunale mentre nei dintorni sorgono varie cascine isolate, tipiche della piana vercellese. L'abitato è attraversato in senso ovest-est dal torrente Bona. Sebbene il Comune di Asigliano Vercellese risulti ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto appare abbastanza distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Molto limitati risultano i collegamenti pubblici almeno con il capoluogo di Provincia. Appena sufficiente risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno ai primi decenni del secolo scorso; soggetto ad una cospicua ristrutturazione edilizia alla fine degli anni settanta. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala interna all'edificio. L'immobile risulta confinato a Nord, su proprietà privata, su cui si aprono due finestrelle al piano terra ed una in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala al piano primo; dotata di inferriata. Il prospetto Sud, dotato di ballatoio su pressoché tutto il fronte aggetta su terreno in proprietà ma di fatto costituente la via Mazzini. Diffuse risultano le foronomie interessanti il prospetto Sud: tre finestre, dotate di tapparelle oscuranti e grate di sicurezza, ed il portoncino d'ingresso cieco al piano terra, una finestra, una porta-finestra, fornite di tapparelle oscuranti, ed un'ampia vetrata a due ante scorrevoli al piano primo. Inoltre al piano primo, in corrispondenza del ripostiglio è presente una sommaria presa di luce a soffitto. L'accesso, unico e pedonale è diretto dalla via Mazzini, contraddistinto con il numero civico 1. Il piano terra è formato da ingresso-soggiorno, dove risulta a vista la partenza della scala, collegato direttamente alla cucina, quasi a formare un open space. La cucina è collegata attraverso un disimpegno ad un gabinetto di servizio. Il piano primo è costituito dal disimpegno coincidente con l'arrivo della scala da cui si accede al ripostiglio, alla camera ed al bagno ben dotato. Il bagno è collegato ad un loggiato chiuso da una vetrata panoramica. L'esposizione elioclimatica vantaggiosa del fabbricato è praticamente coincidente con il solo fronte Sud</p>		



	dell'immobile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Asigliano Vercellese (VC) - Via Mazzini, s.n.c., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 44, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il Bene n. 2 è costituito dall'autorimessa sovrastata da un ampio locale di sottotetto. Il locale attualmente utilizzato a ripostiglio è occupato da mobili, biciclette, bidoni, e materiale comunque in cattivo stato di conservazione da rimuovere prima del trasferimento del bene. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico di forza elettromotrice e di illuminazione non verificato come funzionante in quanto le utenze risulterebbero sospese. Sulla parete Est del fabbricato è alloggiato il punto di consegna del metano che permette di alimentare anche l'edificio residenziale (bene n. 1). Unica problematica effettivamente compromettente con l'immediata fruizione dell'immobile per l'uso per cui è stato realizzato è il pessimo stato del manto di copertura, ampiamente danneggiato da grandinate che hanno lasciato diffusi ed ampi fori nelle tegole, che corrono le acque meteoriche sul solaio. Il solaio in effetti risulta già interessato da tracce di umidità all'intradosso; l'intonaco non appare ancora deteriorato, risultano però evidenziate le tracce dei travetti e delle pignatte, E' palese che si debba prevedere un intervento di ripasso del manto di copertura con sostituzione di gran parte delle tegole. La struttura lignea del tetto, nonostante le infiltrazioni meteoriche, appare in discreto stato manutentivo. Il pluviale sud è distaccato dalla parete, mentre risulta completamente divelto quello a nord; l'acqua cade direttamente sul suolo. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano, momentaneamente gravi difetti. La base rialzata del pavimento rispetto al piano stradale salvaguarda anche l'umidità di risalita nei pilastri e nelle murature in laterizio. Gli intonaci sia interni che esterni sono in discreto stato conservativo. Il livello di finitura in funzione della destinazione d'uso del locale può essere considerato adeguato. Sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: discreto - copertura: gravemente insufficiente - finiture edili: sufficiente - serramenti: sufficiente - impiantistico: insufficiente</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>La zonizzazione geografica, urbanistica ed economica del bene n. 2 corrisponde a quella già descritta per il bene n. 1, facente parte dello stesso lotto in oggetto di pignoramento. L'immobile identificato come autorimessa ma in effetti utilizzato come ripostiglio, che è parte integrante del compendio pignorato, deriva sicuramente dalla trasformazione di un antico deposito. Esaminando la struttura e le finiture si può riferire l'epoca di trasformazione edilizia attorno alla fine degli anni settanta del secolo scorso, praticamente in coincidenza dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale (bene n. 1). Lo stabile è definito da un unico piano fuori terra, soprastato da un considerevole locale di sottotetto. L'immobile risulta affacciante a Nord sull'area cortilizia pressoché tutta interessata dal sedime stradale, come già precisato nella descrizione del bene n. 1, costituente la via Mazzini; sul lato Sud su un marginale sedime di distacco da altra proprietà privata; ad Ovest su altra proprietà privata con parete cieca; ad Est su altra proprietà privata gravata da diritto di passaggio proprio a favore dell'immobile in esame di perizia. L'accesso veicolare avviene da Nord, dalla Via Mazzini, mediante ampio portone metallico a due battenti, dotato di sopraluci in vetro; il passo carraio è ben definito da regolare autorizzazione comunale esposta, n. 233/99. Il prospetto Est è dotato di due accessi: uno al piano terra, pedonale, costituito da porta metallica con sopraluce, ed uno al piano sottotetto sempre con porta metallica, non raggiungibile direttamente, se non con scala amovibile. Il deposito/autorimessa è costituito da un unico vano di generose dimensioni occupato da materiale di risulta di arredamenti. Il piano sottotetto è raggiungibile oltre che dall'esterno, anche dall'interno mediante una precaria scala a pioli in legno, posizionata all'interno di un opportuno passaggio ricavato ad hoc nel solaio, e ricalca la medesima superficie utile del piano terra, ed analogamente risulta occupata da ciarpane domestiche. Tutti i prospetti del fabbricato risultano liberi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

