

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21



## INCARICO

---

All'udienza del 24/03/2025, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email [eleonoragottardello@libero.it](mailto:eleonoragottardello@libero.it), PEC [eleonora.gottardello78@archiworldpec.it](mailto:eleonora.gottardello78@archiworldpec.it), Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2025 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) - Piazza Vittorio Veneto 5

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico di Asigliano Vercellese (VC) in una zona a prevalente destinazione d'uso residenziale. Sono presenti l'Ufficio Postale, la Scuola dell'Infanzia, la Scuola Elementare e la Scuola Secondaria di primo grado.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale sita a piano terra con annessa cantina al piano interrato, e da un'autorimessa anch'essa ubicata al piano terreno, separata dall'abitazione ma prospiciente lo stesso cortile comune interno. Essa fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra avente struttura portante in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale con copertura a due falde. I prospetti presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in discrete condizioni conservative, con un rivestimento in gres al piano terreno lungo la facciata prospiciente la piazza Vittorio Veneto.

L'accesso all'immobile avviene attraverso i seguenti numeri civici ubicati lungo il fronte est verso piazza Vittorio Veneto: n. 5 androne carraio; n. 7 vano scala comune; n. 9 porta a vetri di accesso indipendente all'abitazione oggetto di stima.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Paolo Panattoni

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) - Piazza Vittorio Veneto 5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come risulta dal certificato anagrafico di stato civile allegato alla perizia, il debitore esecutato risulta essere di stato libero al momento dell'atto di compravendita e al momento attuale

## CONFINI

---

Il bene oggetto di pignoramento si compone di un alloggio al piano terra con annessa cantina al piano interrato, e di un'autorimessa. I due immobili non sono tra loro confinanti e sono entrambi prospicienti su cortile comune. L'alloggio confina a nord con cortile comune e androne carraio comune, a est con Piazza Vittorio Veneto, a sud con Via del Pozzo, a ovest con altra unità immobiliare insistente sullo stesso mappale.

La cantina confina a nord con il vano scala, a est con terrapieno verso Piazza Vittorio Veneto, a sud con terrapieno verso Via del Pozzo, ad ovest con cantina di proprietà di terzi (dato desunto dall'atto di compravendita).

L'autorimessa confina a nord con altra unità immobiliare insistente sullo stesso mappale, ad est con cortile comune, a sud con altra unità immobiliare insistente sullo stesso mappale, a ovest con altra proprietà individuata a NCT al foglio 14, mappali 109 e 350.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,42 mq	114,90 mq	1	114,90 mq	2,96 m	T
Autorimessa	16,05 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,00 m	T
Cantina	34,13 mq	57,02 mq	0,20	11,40 mq	1,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147,30 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq
Dal 01/01/1992 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 33,31
Dal 27/01/1992 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 113 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 4 are e 20 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 33,31
Dal 28/11/2005 al 12/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 356,36 Piano T
Dal 28/11/2005 al 12/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 113 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 4 are e 20 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 09/11/2015 al 12/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 10 Categoria C6 Superficie catastale 15 mq
Dal 12/01/2016 al 29/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 356,36 Piano S1-T
Dal 12/01/2016 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 33,31 Piano T
Dal 12/01/2016 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 113 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 4 are e 20 ca Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/01/2016 al 28/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 17-18 Categoria A3 Cl.U



		Piano S1-T
Dal 28/06/2017 al 18/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 19 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,0 vani Rendita € 296,96 Piano S1-T
Dal 18/01/2018 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 113, Sub. 19 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 296,96 Piano S1-T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	113	10		C6	2	15 mq	15 mq	33,31 €	T	
	14	113	19		A3	U	5 vani	117 mq	296,96 €	T-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	113				ENTE URBANO		4 are 20 ca mq	0 €	0 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'appartamento si rileva una minor larghezza della porta della camera con affaccio su piazza Vittorio Veneto, la chiusura con un pannello in cartongesso del passaggio tra la camera avente accesso da Piazza Vittorio Veneto e il vano scale (facilmente rimovibile), la presenza di alcune nicchie murarie e una lieve difformità di alcune altezze interne.

Nella planimetria catastale dell'angusta cantina al piano seminterrato si rileva la presenza di cavedi che paiono non essere in alcun modo accessibili né pertanto rilevabili. Dal momento che sul muro di antica costruzione che separa la cantina da detto spazio non sono presenti aperture, né sono visibili tracce di un tamponamento di



realizzazione postuma o segni di discontinuità della muratura in laterizio, al momento non è possibile verificare la presenza effettiva di tali locali. Le planimetrie dell'unità immobiliare reperite presso gli archivi comunali, non riportando mai il piano cantinato, non forniscono dati in merito. Si rimanda all'allegato B per ulteriori dettagli.

## PRECISAZIONI

---

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it), riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE) il 15/01/2025;
2. Nota di trascrizione del 15/01/2025 Registro Generale 255 e Registro Particolare 216, atto di pignoramento immobili.

Reperite in data 17/04/2025 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio le planimetrie catastali e l'estratto di NCT utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e il custode in data 22/04/2025 si recavano c/o l'immobile pignorato trovandolo chiuso. A seguito di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in data 26/04/2025, il giorno 14/05/2025 è avvenuto un accesso forzoso che ha consentito la presa visione dei beni e il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

In data 05/06/2025 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile pignorato.

Il giorno 08/07/2025 è stata verificata l'assenza di contratti di locazione in essere, come comunicato via pec dal responsabile dell'Agenzia delle Entrate;

In data 16/07/2025, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Asigliano Vercellese, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti il fabbricato.

Il giorno 11/08/2025 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle visure storiche catastali.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.

## PATTI

---

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone e cose.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi libero da persone e cose. Esso si presenta in condizioni discrete e pare non necessitare di interventi urgenti.

## PARTI COMUNI

---



Le parti comuni sono costituite da cortile interno, vano scale e androne carraio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico di Asigliano Vercellese (VC) in una zona a prevalente destinazione d'uso residenziale. Sono presenti l'Ufficio Postale, la Scuola dell'Infanzia, la Scuola Elementare e la Scuola Secondaria di primo grado.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale sita a piano terra con annessa cantina al piano interrato, e da un'autorimessa anch'essa ubicata al piano terreno, separata dall'abitazione ma prospiciente lo stesso cortile comune interno. Essa fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra avente struttura portante in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale con copertura a due falde. I prospetti presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in discrete condizioni conservative, con un rivestimento in gres al piano terreno lungo la facciata prospiciente la piazza Vittorio Veneto.

L'accesso all'immobile avviene attraverso i seguenti numeri civici ubicati lungo il fronte est verso piazza Vittorio Veneto: n. 5 androne carraio; n. 7 vano scala comune; n. 9 porta a vetri di accesso indipendente all'abitazione oggetto di stima.

Si accede direttamente all'abitazione da piazza Vittorio Veneto, dotata di parcheggi pubblici. L'ingresso secondario da vano scala comune è attualmente interdetto dalla presenza di un setto in cartongesso non autorizzato e posto a chiusura di tale porta, e può essere facilmente rimosso; da qui si scende alla cantina annessa all'appartamento oggetto di stima. Attraversato l'androne carraio si raggiunge il cortile comune e da qui si può accedere al ripostiglio di pertinenza dell'abitazione, a un ulteriore ingresso sul fronte nord e all'autorimessa.

**ABITAZIONE:** L'immobile è costituito da una cantina sita al piano interrato e da un alloggio al piano terra ad uso residenziale composto da tre camere, cucina, disimpegno, e bagno.

**LOCALI INTERNI:** La superficie netta calpestabile e abitabile è pari a 79,42 mq. Gli interni si presentano in buono stato conservativo, con volte a padiglione alternate a solai piani (probabilmente in cartongesso).

**SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO:** I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e doppia anta battente in mediocre stato di conservazione. I sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno. Le porte interne sono in legno del tipo a battente. La porta a vetri di accesso è di recente fattura con vetro doppio e telaio metallico.

**PARETI INTERNE:** Le pareti presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato. Le pareti del wc, della cucina, del disimpegno e di parte di una camera sono rivestite con piastrelle di gres ceramico di recente fattura.

**PAVIMENTI:** Tutti i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico in buono stato di conservazione.

**SANITARI E CUCINA:** Il bagno al piano terreno è dotato di doccia, vaso e bidet in discreto stato di conservazione, ma è privo di lavabo. In cucina sono presenti le terminazioni degli impianti di acqua e gas.

**IMPIANTI:**

Impianto elettrico: presente, da verificare.

Impianto di riscaldamento: radiatori in ghisa. Risulta mancante il generatore di calore.

Impianto idrico: presente, da verificare.

Impianto citofonico: presente, da verificare.

**CANTINA:** La cantina, cui si accede dal vano scala comune, è composta da alcuni locali bassi, bui ed angusti privi di impianti e pavimenti, con pareti in laterizio portante e volte a botte. Di altezza massima sotto volta pari 1,45 mt, i locali sono da definirsi inabitabili. Sono ad oggi rilevabili due locali e un disimpegno di ingresso, mentre



non è possibile verificare la presenza dei cavedi indicati nella planimetria catastale sul lato ovest, in quanto non vi è apertura alcuna nel muro portante divisorio.

AUTORIMESSA: L'autorimessa, localizzata al piano terreno, ha superficie netta calpestabile e agibile pari a 16,05 mq. Il locale è sovrastato da solaio piano in latero-cemento di altezza pari a 3,00 mt, ed è idoneo ad ospitare un autoveicolo di dimensioni molto ridotte. Il portone d'ingresso in legno si apre sul cortile interno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1952 al 16/08/1969	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Raimondo	07/11/1952	12.354	5.131
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	10/12/1952	5818	3869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Vercelli	20/11/1952	562	188		
Dal 16/08/1969 al 28/11/2005	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/08/1969		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	01/12/1969	8269	5007
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Vercelli		45	554		
Dal 28/11/2005 al	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			



12/01/2016		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Minieri	28/11/2005	34949	8932
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	02/12/2005	11914	8159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Vercelli	30/11/2005	3264 Serie 1T			
Dal 12/01/2016 al 12/08/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Minieri	12/01/2016	41167	13322
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	22/01/2016	523	404
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 08/02/2018  
Reg. gen. 1386 - Reg. part. 109  
Importo: € 92.790,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 46.394,00  
Rogante: Notaio Vincenzo Minieri  
Data: 08/02/2018  
N° repertorio: 42788  
N° raccolta: 14490  
Note: La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere debitore non datore di ipoteca

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI il 15/01/2015  
Reg. gen. 255 - Reg. part. 216  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a PALERMO il 19/12/2024  
Reg. gen. 10691 - Reg. part. 8561  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come definito dall'art. 3.3.2 delle NtA, l'immobile è ubicato in "Nucleo di antica formazione (A).

Si riporta l'estratto di norma di piano che definisce:

Definizione:

1. Il Nucleo di Antica Formazione (NAF) costituisce l'ambito di impianto urbanistico originario, nel quale il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare; di tale ambito fanno parte anche alcune aree esterne, ad esso pertinenti, che ne costituiscono l'integrazione storicoambientale.

2. Il Nucleo di Antica Formazione (NAF) è definito bene culturale-ambientale, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 24, ed ogni intervento in tale ambito deve perseguire la salvaguardia, la conservazione, il risanamento e la ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, con l'obiettivo prioritario di una sua piena e razionale utilizzazione.

3. Il Nucleo di Antica Formazione (NAF), delimitato ai sensi della LR 56/77 smi, art. 81, con apposita perimetrazione nelle tavole di PRGC, è individuato come Area "A".

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

4. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA e per l'area omogenea Er 10, vedi art. 3.7.6, commi 2, 3, 4 e 8

Modalità di Attuazione

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA, con le precisazioni contenute nei commi seguenti.

6. Nell'ambito NAF, puntualmente perimetrato nella tavola D, scala 1/1000, del PRGC possono essere formati Piani di Recupero (PdR), ai sensi della Legge 457/78, art. 27, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale ovvero di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della Legge 457/78, art. 30, con le modalità di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis.

7. L'unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR), è individuabile con il singolo



immobile catastalmente definito (da intendersi come "unità edilizia" con riferimento all'art. 1.2.3, comma 20, NTA, ai sensi dell'art. 27, 1° comma L. 457/77), o nel caso di più unità catastalmente autonome, ma riferibili ad uno spazio comune (corte, strada chiusa, etc...), con l'insieme delle proprietà interessate.

8. Ove il Piano di Recupero non sia approvato entro 3 anni dal provvedimento di individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto (Legge 457/78, art. 28).

9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) e di Demolizione con Ricostruzione sono subordinati a titolo abilitativo oneroso; nei casi di Demolizione con Ricostruzione il provvedimento che autorizza la demolizione sarà rilasciato contestualmente al titolo abilitativo relativo all'intervento di ricostruzione; tali interventi dovranno essere adeguatamente documentati con rilievi grafici e fotografici delle consistenze fisiche esistenti oggetto di demolizione.

10. Su edifici di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), nonché, in PRGI, ai sensi della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, ed elencati puntualmente al successivo art. 3.3.3 NTA, tutti gli interventi, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) purché non riferiti alle facciate ed alle sagome delle coperture sono subordinati al preventivo parere vincolante degli organi preposti, con le modalità e le procedure previste al DL 490/99, art. 151 (ex L 1497/39, art. 7), artt. 23 e 27 (ex L 1089/39, artt. 18 e 19) e LR 20/89, art. 10 e seguenti.

Tipi di Intervento Ammessi nel Nucleo di Antica Formazione

11. 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 segg., sono ammessi, in relazione ai singoli ambiti e con le precisazioni contenute nei commi successivi, i seguenti interventi:

a) nell'intero ambito del Nucleo di Antica Formazione, su edifici e manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi puntualmente individuati nelle cartografie di cui alla Tavola D, scala 1/1000, del PRGI, ovvero di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2) di Demolizione senza Ricostruzione e Demolizione con Ricostruzione;

b) negli ambiti eventualmente sottoposti a Piani di Recupero (PdR), da formarsi ai sensi del precedente comma 6, e successivamente alla data di approvazione di tale strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2), Demolizione con Ricostruzione, Demolizione senza Ricostruzione, Nuova Costruzione di Edifici Accessori;

c) su edifici e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).

12. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione, subordinati alla formazione di Piano di Recupero ( ai sensi della LR 56/77 smi, art. 41 bis), sono ammissibili solo in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto. Il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area occupata e della conformazione planimetrica

dell'isolato, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti e circostanti.

I nuovi edifici, conseguenti agli interventi di Ricostruzione, se isolati dovranno mantenere l'Altezza (H) degli edifici preesistenti e, se inseriti in cortine edilizie, dovranno rispettare l'altezza degli edifici contermini alla linea di gronda ed avere una collocazione congruente con le dimensioni e l'andamento planimetrico della cortina stessa; in ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.

Le eventuali aree libere risultanti sono inedificabili; la loro utilizzazione può essere prevista esclusivamente,



con le specificazioni di cui al successivo comma 13, per usi pubblici, o per una eventuale utilizzazione come autorimesse private interrate, al servizio di una o più unità abitative, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e le eventuali piantumazioni di valore ambientale esistenti.

13 Gli interventi attuati attraverso Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica e/o privata, devono essere tali da non modificare i caratteri ambientali, edilizi e del tessuto viario principale e di connessione, esistenti.

14. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2), di cui all'art. 2.2.6 NTA, il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti potrà avvenire esclusivamente con il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, etc...) e di spazi coperti a carattere permanente (ricoveri, porticati, etc...), anche con la chiusura di detti spazi, purché accatastati e regolarmente autorizzati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali.

Gli interventi di adeguamento igienico e distributivo, sono ammissibili nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo 2.2.6, punti 10, 11 e 12.

L'Altezza massima dovrà rispettare, alla linea di gronda, quella degli edifici circostanti.

Disposizioni particolari

15. In tutti gli interventi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione, puntualmente elencati nei precedenti commi 11 e sgg., è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale ed in particolare:

- a) finitura delle facciate con intonaco per esterni civile a grana fine, colorato in toni tradizionalmente in uso; soglie e davanzali in pietra, muratura intonacata o manufatti in cotto, con esclusione di marmi lucidati;
- b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegola in legno a vista; sono consentiti i cornicioni in muratura intonacata, sagomati secondo i profili tradizionali;
- c) balconi ed eventuali modiglioni di sostegno in pietra naturale o, nel caso di rinnovo degli elementi, il mantenimento dei materiali esistenti; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove preesistenti o ricostruibili, oppure a disegno semplice a bacchette verticali;
- d) manti di copertura in coppi o tegole di tipo portoghese; sono consentiti sistemi di sostegno del manto di copertura (ad esempio del tipo ondulato a lastre) a condizione che non siano visibili dall'esterno dell'edificio e mantengano la pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di manto prescritto;
- e) serramenti esterni dei locali di abitazione in legno naturale o colorato; serramenti esterni dei locali destinati agli altri usi consentiti e collocati al piano terra degli edifici, in acciaio o alluminio colorato con l'esclusione dell'alluminio anodizzato; persiane in legno naturale o colorato con l'esclusione di chiusure avvolgibili; portoni carrai e portoncini per ingressi pedonali in legno naturale o colorato secondo le tipologie tradizionalmente in uso;
- f) gronde e pluviali in rame naturale, con esclusione delle finiture con vernici conservanti trasparenti, o in lamiera zincata colorata; sono consentiti gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali; sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione;
- g) camini con canne in muratura in mattoni pieni, a vista o intonacata, teste di camino con coperture delle teste in cotto o in lastre di pietra naturale; è comunque prescritta la conservazione ed il ripristino delle tipologie originarie; sono esclusi i manufatti prefabbricati in cemento;
- h) eventuali recinzioni (rif. art. 2.4.3 NTA), con un'altezza massima totale di ml 2.20, dovranno essere del tipo "a giorno" in profilati di ferro a disegno semplice e potranno avere uno zoccolo, con altezza massima di ml 0.80, in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, e copertina superiore in materiale analogo; sono ammesse, esclusivamente in presenza di preesistenze, recinzioni del tipo "a muro pieno", con un'altezza massima totale di ml 2.20, eseguite in muratura intonacata e con copertina in pietra naturale; eventuali altezze totali difformi da quelle prescritte saranno ammesse esclusivamente in presenza di preesistenze o per consentire allineamenti con tratti contigui;
- i) pavimentazioni delle aree esterne pertinenziali in ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari, con l'esclusione del tipo ad "opus incertum", in blocchetti di porfido ed in blocchetti autobloccanti dei tipi che riproducono le tessiture tradizionali.
- j) tubazioni, cavi e manufatti delle reti di distribuzione dovranno essere collocati con soluzioni di posa tali da non interferire con i caratteri compositivi delle facciate dell'edificio. Tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente



motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni.

16. E' prescritto il mantenimento degli elementi decorativi presenti, degli intonaci decorati, delle meridiane, degli affreschi, dei piloni votivi e delle iscrizioni murali quali le datazioni presenti sui portali degli edifici.

17. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse.

18. Le aree libere all'interno del NAF, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGI, sono inedificabili e potranno essere utilizzate esclusivamente per adeguamento degli standard di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico.

19. E' fatto divieto di modificare i caratteri della maglia viaria principale, di quella di connessione del tessuto edilizio ed i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e documentaria.

20. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni, nelle aree di pertinenza, sono ammesse nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.4.3, con particolare riferimento al comma 8, e dei caratteri ambientali propri dell'ambito di PRGI al quale gli interventi si riferiscono.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Presso l'archivio edilizio del Comune di Asigliano Vercellese sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Permesso di Costruire n. 3/2006 del 06/02/2006 inerente la realizzazione di "Modifiche interne ed esterne al fabbricato di civile abitazione e cambio di destinazione d'uso dei locali interni" intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 1316 del 18/05/2017, Registro delle Concessioni/Autorizzazioni edilizie n. 2017/16, per lavori di "Manutenzione straordinaria apertura finestra su facciata", intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esiste un certificato energetico dell'immobile allegato all'ultimo atto di compravendita, codice ACE 2012 102180 0036 del 05/03/2012, scaduto in data 05/03/2022.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti lievi incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

#### MODIFICHE ESTERNE:

- mancato restringimento dell'apertura della camera con affaccio su piazza Vittorio Veneto;

#### MODIFICHE INTERNE:

- riapertura di un varco di passaggio tra la camera con accesso da Piazza Vittorio Veneto e il disimpegno retrostante di connessione con i restanti locali;
- chiusura con un pannello in cartongesso del passaggio tra la camera avente accesso da Piazza Vittorio Veneto e il vano scale.



Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, art. 37, risulta evidente che tali difformità interne e esterne, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA.

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 516,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia, della variazione catastale e dell'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica, ad oggi scaduto, che ad essa dovranno essere allegati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di compravendita è citato il Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, allegato all'atto ricevuto dal notaio Massimo Cortese in data 15/05/2003 repertorio n. 84.711/7.410 (registrato a Borgosesia il 21/05/2003 al n. 464 Serie 1V e trascritto a Vercelli il 16/05/2003 ai nn. 4462/3117.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Piazza Vittorio Veneto 5  
L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico di Asigliano Vercellese (VC) in una zona a prevalente destinazione d'uso residenziale. Sono presenti l'Ufficio Postale, la Scuola dell'Infanzia, la Scuola Elementare e la Scuola Secondaria di primo grado. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale sita a piano terra con annessa cantina al piano interrato, e da un'autorimessa anch'essa ubicata al piano terreno, separata dall'abitazione ma prospiciente lo stesso cortile comune interno. Essa fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra avente struttura portante in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale con copertura a due falde. I prospetti presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in discrete condizioni conservative, con un rivestimento in gres al piano terreno lungo la facciata prospiciente la piazza Vittorio Veneto. L'accesso all'immobile avviene attraverso i seguenti numeri civici ubicati lungo il fronte est verso piazza Vittorio Veneto: n. 5 androne carraio; n. 7 vano scala comune; n. 9 porta a vetri di accesso indipendente all'abitazione oggetto di stima.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 113, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 113, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 113, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 53.322,60

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n.27" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2024, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 2-2024, per poi passare ad indagini dirette sul territorio. In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2024 e 2025. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione e tipologia dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

**SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO:** Listino immobiliare: Asigliano Vercellese\_ Unità residenziali abitabili in buono stato: da 500,00€ a 850,00€; OMI: Zona B1/centrale/CENTRALE\_ abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - stato normale: da 450,00€/mq a 670,00€/mq.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 500 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0,756, è stato ridotto a 378,00 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie convenzionale complessiva ne deriva il seguente calcolo: (378,00 € \* 147,30 mq) = 55.679,40 €.

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: - Sanzione per abuso edilizio € 516,00 - Pratica per SCIA in sanatoria (incluse iva 22% e cassa 4%) € 1.000,00 - Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Variazione catastale NCEU € 500,00. **TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 2.336,00.** Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra (55.679,40 € - 2.336,00 € = 53.373,40), risulta che il prezzo di mercato dell'immobile arrotondato sia pari a 362,00 €. Da cui ne deriva un valore finale della stima pari a 53.322,60€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Asigliano Vercellese (VC) - Piazza Vittorio Veneto 5	147,30 mq	362,00 €/mq	€ 53.322,60	100,00%	€ 53.322,60
				Valore di stima:	€ 53.322,60



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'immobile può essere individuato ai numeri civici 5, 7, 9 di Piazza Vittorio Veneto, come segue: n. 5 androne carraio; n. 7 vano scala comune; n. 9 porta a vetri di accesso indipendente all'abitazione oggetto di stima.

Le planimetrie catastali dell'appartamento (NCEU Fg. 14 mapp. 113 sub. 19) segnalano la presenza di cavedi annessi alla cantina al piano interrato, di cui tuttavia non è possibile verificare l'effettiva esistenza a causa dell'assenza di aperture.

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.

Fontanetto Po, li 12/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gottardello Eleonora

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B-Planimetrie (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato C-Planimetrie catastali; estratto di mappa; visura storica per immobile, visura storica per terreno (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D-Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F-Verifica locazioni (Aggiornamento al 08/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G-Identificativi catastali (Aggiornamento al 11/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H-Stato civile (Aggiornamento al 16/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 12/08/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - Piazza Vittorio Veneto 5  
L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico di Asigliano Vercellese (VC) in una zona a prevalente destinazione d'uso residenziale. Sono presenti l'Ufficio Postale, la Scuola dell'Infanzia, la Scuola Elementare e la Scuola Secondaria di primo grado. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale sita a piano terra con annessa cantina al piano interrato, e da un'autorimessa anch'essa ubicata al piano terreno, separata dall'abitazione ma prospiciente lo stesso cortile comune interno. Essa fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra avente struttura portante in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale con copertura a due falde. I prospetti presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in discrete condizioni conservative, con un rivestimento in gres al piano terreno lungo la facciata prospiciente la piazza Vittorio Veneto. L'accesso all'immobile avviene attraverso i seguenti numeri civici ubicati lungo il fronte est verso piazza Vittorio Veneto: n. 5 androne carraio; n. 7 vano scala comune; n. 9 porta a vetri di accesso indipendente all'abitazione oggetto di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 113, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 113, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 113, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come definito dall'art. 3.3.2 delle NtA, l'immobile è ubicato in "Nucleo di antica formazione (A)". Si riporta l'estratto di norma di piano che definisce: Definizione: 1. Il Nucleo di Antica Formazione (NAF) costituisce l'ambito di impianto urbanistico originario, nel quale il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare; di tale ambito fanno parte anche alcune aree esterne, ad esso pertinenti, che ne costituiscono l'integrazione storicoambientale. 2. Il Nucleo di Antica Formazione (NAF) è definito bene culturale-ambientale, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 24, ed ogni intervento in tale ambito deve perseguire la salvaguardia, la conservazione, il risanamento e la ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, con l'obiettivo prioritario di una sua piena e razionale utilizzazione. 3. Il Nucleo di Antica Formazione (NAF), delimitato ai sensi della LR 56/77 smi, art. 81, con apposita perimetrazione nelle tavole di PRGC, è individuato come Area "A". Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto 4. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA e per l'area omogenea Er 10, vedi art. 3.7.6, commi 2, 3, 4 e 8 Modalità di Attuazione 5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA, con le precisazioni contenute nei commi seguenti. 6. Nell'ambito NAF, puntualmente perimetrato nella tavola D, scala 1/1000, del PRGC possono essere formati Piani di Recupero (PdR), ai sensi della Legge 457/78, art. 27, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale ovvero di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della Legge 457/78, art. 30, con le modalità di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis. 7. L'unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR), è individuabile con il singolo immobile catastalmente definito (da intendersi come "unità edilizia" con riferimento all'art. 1.2.3, comma 20, NTA, ai sensi dell'art. 27, 1° comma L. 457/77), o nel caso di più unità catastalmente autonome, ma riferibili ad uno spazio comune (corte, strada chiusa, etc...), con l'insieme delle proprietà interessate. 8. Ove il Piano di Recupero non sia approvato entro 3 anni dal provvedimento di individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto (Legge 457/78, art. 28). 9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) e di Demolizione con Ricostruzione sono subordinati a titolo abilitativo oneroso; nei casi di Demolizione con Ricostruzione il provvedimento che autorizza la demolizione sarà rilasciato contestualmente al titolo abilitativo relativo all'intervento di ricostruzione; tali interventi dovranno essere adeguatamente documentati con rilievi grafici e



fotografici delle consistenze fisiche esistenti oggetto di demolizione. 10. Su edifici di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), nonché, in PRGI, ai sensi della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, ed elencati puntualmente al successivo art. 3.3.3 NTA, tutti gli interventi, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) purché non riferiti alle facciate ed alle sagome delle coperture sono subordinati al preventivo parere vincolante degli organi preposti, con le modalità e le procedure previste al DL 490/99, art. 151 (ex L 1497/39, art. 7), artt. 23 e 27 (ex L 1089/39, artt. 18 e 19) e LR 20/89, art. 10 e seguenti. Tipi di Intervento Ammessi nel Nucleo di Antica Formazione 11. 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 segg., sono ammessi, in relazione ai singoli ambiti e con le precisazioni contenute nei commi successivi, i seguenti interventi: a) nell'intero ambito del Nucleo di Antica Formazione, su edifici e manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi puntualmente individuati nelle cartografie di cui alla Tavola D, scala 1/1000, del PRGI, ovvero di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2) di Demolizione senza Ricostruzione e Demolizione con Ricostruzione; b) negli ambiti eventualmente sottoposti a Piani di Recupero (PdR), da formarsi ai sensi del precedente comma 6, e successivamente alla data di approvazione di tale strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2), Demolizione con Ricostruzione, Demolizione senza Ricostruzione, Nuova Costruzione di Edifici Accessori; c) su edifici e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC). 12. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione, subordinati alla formazione di Piano di Recupero ( ai sensi della LR 56/77 smi, art. 41 bis), sono ammissibili solo in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto. Il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti e circostanti. I nuovi edifici, conseguenti agli interventi di Ricostruzione, se isolati dovranno mantenere l'Altezza (H) degli edifici preesistenti e, se inseriti in cortine edilizie, dovranno rispettare l'altezza degli edifici contermini alla linea di gronda ed avere una collocazione congruente con le dimensioni e l'andamento planimetrico della cortina stessa; in ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti. Le eventuali aree libere risultanti sono inedificabili; la loro utilizzazione può essere prevista esclusivamente, con le specificazioni di cui al successivo comma 13, per usi pubblici, o per una eventuale utilizzazione come autorimesse private interrate, al servizio di una o più unità abitative, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e le eventuali piantumazioni di valore ambientale esistenti. 13 Gli interventi attuati attraverso Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica e/o privata, devono essere tali da non modificare i caratteri ambientali, edilizi e del tessuto viario principale e di connessione, esistenti. 14. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2), di cui all'art. 2.2.6 NTA, il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti potrà avvenire esclusivamente con il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, etc...) e di spazi coperti a carattere permanente (ricoveri, porticati, etc...), anche con la chiusura di detti spazi, purché accatastati e regolarmente autorizzati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. Gli interventi di adeguamento igienico e distributivo, sono ammissibili nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo 2.2.6, punti 10, 11 e 12. L'Altezza massima dovrà rispettare, alla linea di gronda, quella degli edifici circostanti. Disposizioni particolari 15. In tutti gli interventi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione, puntualmente elencati nei precedenti commi 11 e sgg., è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale



ed in particolare: a) finitura delle facciate con intonaco per esterni civile a grana fine, colorato in toni tradizionalmente in uso; soglie e davanzali in pietra, muratura intonacata o manufatti in cotto, con esclusione di marmi lucidati; b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegola in legno a vista; sono consentiti i cornicioni in muratura intonacata, sagomati secondo i profili tradizionali; c) balconi ed eventuali modiglioni di sostegno in pietra naturale o, nel caso di rinnovo degli elementi, il mantenimento dei materiali esistenti; ringhiere a giorno in profilati di ferro con ripresa dei motivi decorativi originari, ove preesistenti o ricostruibili, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; d) manti di copertura in coppi o tegole di tipo portoghese; sono consentiti sistemi di sostegno del manto di copertura (ad esempio del tipo ondulato a lastre) a condizione che non siano visibili dall'esterno dell'edificio e mantengano la pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di manto prescritto; e) serramenti esterni dei locali di abitazione in legno naturale o colorato; serramenti esterni dei locali destinati agli altri usi consentiti e collocati al piano terra degli edifici, in acciaio o alluminio colorato con l'esclusione dell'alluminio anodizzato; persiane in legno naturale o colorato con l'esclusione di chiusure avvolgibili; portoni carrai e portoncini per ingressi pedonali in legno naturale o colorato secondo le tipologie tradizionalmente in uso; f) gronde e pluviali in rame naturale, con esclusione delle finiture con vernici conservanti trasparenti, o in lamiera zincata colorata; sono consentiti gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali; sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione; g) camini con canne in muratura in mattoni pieni, a vista o intonacata, teste di camino con coperture delle teste in cotto o in lastre di pietra naturale; è comunque prescritta la conservazione ed il ripristino delle tipologie originarie; sono esclusi i manufatti prefabbricati in cemento; h) eventuali recinzioni (rif. art. 2.4.3 NTA), con un'altezza massima totale di ml 2.20, dovranno essere del tipo "a giorno" in profilati di ferro a disegno semplice e potranno avere uno zoccolo, con altezza massima di ml 0.80, in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, e copertina superiore in materiale analogo; sono ammesse, esclusivamente in presenza di preesistenze, recinzioni del tipo "a muro pieno", con un'altezza massima totale di ml 2.20, eseguite in muratura intonacata e con copertina in pietra naturale; eventuali altezze totali difformi da quelle prescritte saranno ammesse esclusivamente in presenza di preesistenze o per consentire allineamenti con tratti contigui; i) pavimentazioni delle aree esterne pertinenziali in ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari, con l'esclusione del tipo ad "opus incertum", in blocchetti di porfido ed in blocchetti autobloccanti dei tipi che riproducono le tessiture tradizionali. j) tubazioni, cavi e manufatti delle reti di distribuzione dovranno essere collocati con soluzioni di posa tali da non interferire con i caratteri compositivi delle facciate dell'edificio. Tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni. 16. E' prescritto il mantenimento degli elementi decorativi presenti, degli intonaci decorati, delle meridiane, degli affreschi, dei piloni votivi e delle iscrizioni murali quali le datazioni presenti sui portali degli edifici. 17. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse. 18. Le aree libere all'interno del NAF, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGI, sono inedificabili e potranno essere utilizzate esclusivamente per adeguamento degli standard di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico. 19. E' fatto divieto di modificare i caratteri della maglia viaria principale, di quella di connessione del tessuto edilizio ed i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e documentaria. 20. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni, nelle aree di pertinenza, sono ammesse nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.4.3, con particolare riferimento al comma 8, e dei caratteri ambientali propri dell'ambito di PRGI al quale gli interventi si riferiscono.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Asigliano Vercellese (VC) - Piazza Vittorio Veneto 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 113, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 113, Sub. 19, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 113, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	147,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi libero da persone e cose. Esso si presenta in condizioni discrete e pare non necessitare di interventi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico di Asigliano Vercellese (VC) in una zona a prevalente destinazione d'uso residenziale. Sono presenti l'Ufficio Postale, la Scuola dell'Infanzia, la Scuola Elementare e la Scuola Secondaria di primo grado. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale sita a piano terra con annessa cantina al piano interrato, e da un'autorimessa anch'essa ubicata al piano terreno, separata dall'abitazione ma prospiciente lo stesso cortile comune interno. Essa fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra avente struttura portante in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale con copertura a due falde. I prospetti presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in discrete condizioni conservative, con un rivestimento in gres al piano terreno lungo la facciata prospiciente la piazza Vittorio Veneto. L'accesso all'immobile avviene attraverso i seguenti numeri civici ubicati lungo il fronte est verso piazza Vittorio Veneto: n. 5 androne carraio; n. 7 vano scala comune; n. 9 porta a vetri di accesso indipendente all'abitazione oggetto di stima.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

