

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	14
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	20
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	22
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T.....	24
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T.....	24
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 296.796,00	30



All'udienza del 11/10/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, oltre ad unità immobiliari accessorie, (vedi beni n°2 e n°3), facenti parte del lotto unico.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià.

Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Trattasi di una tettoia facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito da ulteriore unità immobiliari (villetta bene n.1 e deposito bene n°3), facenti parte del lotto unico.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià.

Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Trattasi di un locale adibito a deposito attrezzi facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito da ulteriore unità immobiliari (villetta bene n.1 e tettoia bene n°2), facenti parte del lotto unico.

E' ubicato nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià.

Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redata dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 09.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 16.10.2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita trascritta il 22.04.1992 quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Vercelli), con aggiornamento al 09.03.2026 che si allegano.

Per entrambi i nominativi dei soggetti in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redata dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 09.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 16.10.2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita trascritta il 22.04.1992 quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Vercelli), con aggiornamento al 09.03.2026 che si allegano.

Per entrambi i nominativi dei soggetti in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redata dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 09.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 16.10.2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (compravendita trascritta il 22.04.1992 quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati (conservatoria RR.II. Vercelli), con aggiornamento al 09.03.2026 che si allegano.

Per entrambi i nominativi dei soggetti in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 16.10.2025.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, 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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 16.10.2025.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, 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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 16.10.2025.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: particelle n°254 (strada)- 101 - 172 - 211 - 233.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: particelle n°254 (strada)- 101 - 172 - 211 - 233.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: particelle n°254 (strada)- 101 - 172 - 211 - 233.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.t.	105,65 mq	128,76 mq	1	128,76 mq	0,00 m	T
Portico	10,69 mq	10,73 mq	0,33	3,54 mq	0,00 m	T
Piano interrato	67,07 mq	83,18 mq	0,50	41,59 mq	0,00 m	S1
Corte e giardino	905,00 mq	905,00 mq	0,05	45,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				219,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,14 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala interno conteggiato una sola volta e area pertinenziale esterna al 5%, (corte e giardino perimetrali), in concorso di superficie ponderata.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	23,55 mq	23,55 mq	1	23,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,55 mq		

Superficie ricavate graficamente dalla planimetria c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	10,55 mq	9,30 mq	1	9,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,30 mq		

Superficie ricavate graficamente dalla planimetria c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 248, Sub. 1 Categoria A7 Cl.unica, Cons. 8,5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 856,03 Piano S1-T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste in aggiornamento al 16.10.2025 ed allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 248, Sub. 2 Categoria C7 Cl.unica, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 10,93 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste in aggiornamento al 16.10.2025 ed allegate alla presente relazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 248, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 10,85 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste in aggiornamento al 16.10.2025 ed allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	248	1		A7	unica	8.5	190 mq	856,03 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione di primo censimento effettuate il 26.09.2022.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano assimilabili per distribuzione e consistenza dei vani con le seguenti eccezioni:

- al piano interrato risultano catastalmente n.3 cantine e n.1 lavanderia; in loco si osserva che la maggiore delle tre cantine è in realtà una taverna con cucina, mentre altra cantina (con accesso unico esterno) è utilizzata come vano tecnico;

- al piano terreno, risulta demolito (o mancante già in origine) il setto murario di separazione tra la camera padronale e la prevista cabina armadio essendovi, di fatto, un unico vano.

(*vedi doc. fotografica e doc. catastale allegata).

Ferme restando le preordinate regolarizzazioni edilizie, il costo di aggiornamento della situazione catastale può essere cautelativamente quantificato in circa euro 1.500,00 oltre accessori di legge, il tutto maggiorato dei diritti da corrispondere ad Agenzia delle Entrate-territorio (Euro 70,00/cad. u.i.) per l'approvazione della denuncia di variazione. Di ciò si terrà conto nella successiva valutazione estimativa.

Si richiama inoltre il capitolo regolarità edilizia per quanto di competenza.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	248	2		C7	unica	23	23 mq	10,93 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione di primo censimento effettuate il 28.09.2022.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano difformità sostanziali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

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

24	248	3		C2	2	10	10 mq	10,85 €	T	
----	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione di primo censimento effettuate il 28.09.2022.
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano difformità sostanziali.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Con riferimento all'accesso agli atti edilizi, (per il quale si rimanda al capitolo dedicato), l referente comunale ha altresì esibito una "richiesta copia certificato di agibilità ex abitabilità" prot. 1735 del 22.04.2021 formalizzata dal sig. **** Omissis ****. Sulla scorta di quanto visionato, non risulta che detta richiesta abbia avuto sviluppi nè sortito alcun esito e ciò, secondo ragionevole opinione dello scrivente, parrebbe provare l'inesistenza della pratica di agibilità.

Stante la recente realizzazione del fabbricato, appare ragionevole ritenere che la pratica possa/debba essere istruita a condizione che siano prodotte tutte le certificazioni del caso (impianti) e le documentazioni ulteriori a corredo della pratica mediante tecnico abilitato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Con riferimento all'accesso agli atti edilizi, (per il quale si rimanda al capitolo dedicato), l referente comunale ha altresì esibito una "richiesta copia certificato di agibilità ex abitabilità" prot. 1735 del 22.04.2021 formalizzata dal sig. **** Omissis ****. Sulla scorta di quanto visionato, non risulta che detta richiesta abbia avuto sviluppi nè sortito alcun esito e ciò, secondo ragionevole opinione dello scrivente, parrebbe provare l'inesistenza della pratica di agibilità.

Stante la recente realizzazione del fabbricato, appare ragionevole ritenere che la pratica possa/debba essere istruita a condizione che siano prodotte tutte le certificazioni del caso (impianti) e le documentazioni ulteriori a corredo della pratica mediante tecnico abilitato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in più che buono stato di conservazione, sia per la recente edificazione, sia per la cura dell'occupante nel suo mantenimento, conservazione e manutenzione.

Il livello delle finiture e degli impianti risulta consono ai materiali e tecnologie più attuali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buono stato di conservazione sia per la semplicità costruttiva che per la recente edificazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

L'immobile non è inserito in contesto a regime condominiale, quindi privo di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

L'immobile non è inserito in contesto a regime condominiale, quindi privo di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

L'immobile non è inserito in contesto a regime condominiale, quindi privo di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Stante la recente edificazione, le finiture risultano di tipo attuale e buona qualità in linea generale. Per quanto a vedersi, all'atto del sopralluogo, non risultavano emergere particolare criticità o problematiche. Dalle informazioni riferite dagli esecutati presenti al sopralluogo, il fabbricato risulta edificato con tecnologia costruttiva prefabbricata in legno per il piano terreno, poggiante sulla struttura interrata (piano cantine) di tipo tradizionale in cls armato. Detta tipologia costruttiva risulta poco usuale nella zona, sebbene il sito del produttore, (<https://www.wolfhaus.it/>), garantisca un basso impatto ambientale, l'ecosostenibilità dell'edificio, un consumo energetico estremamente contenuto e numerose possibilità di personalizzazione (quantomeno in fase esecutiva).

Lo scrivente non può avere contezza dettagliata sull'efficacia di quanto dichiarato dal produttore non disponendo di dati impiantistici/tecnologici certi, (nemmeno risulta possibile effettuare indagini invasive), sebbene risultano tutto sommato plausibili trattandosi di una tecnologia attuale e moderna.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

La tettoia risulta costituita da struttura portante in profilati metallici con soprastante assito longitudinale e soprestanti lastre ondulate di copertura (*vedi anche documentazione fotografica allegata).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Il deposito risulta costituito da struttura lignea con copertura a due falde (*vedi anche documentazione fotografica allegata).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di accesso con il Custode nominato, l'abitazione risultava occupata dall'esecutato sig. **** Omissis **** così verbalizzato e sottoscritto in tale sede.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di accesso con il Custode nominato, l'abitazione risultava occupata dall'esecutato sig. **** Omissis **** così verbalizzato e sottoscritto in tale sede.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di accesso con il Custode nominato, l'abitazione risultava occupata dall'esecutato sig. **** Omissis **** così verbalizzato e sottoscritto in tale sede.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di	22/04/1992	3909	3087

		Vercelli		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	18/02/2004	1653
				1031
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	27/04/2010	3235
				2258
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 24/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	26/07/2023	6447
				5258
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Con riferimento alle compravendite del 1992 e del 2004 in favore del Comune di Carisio, e del 2010 in favore di **** Omissis **** si precisa che avevano ad oggetto il trasferimento dei terreni, (derivativi degli attuali e con identificativi ormai soppressi), sui quali venne poi edificato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	22/04/1992	3909	3087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	18/02/2004	1653	1031
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	27/04/2010	3235	2258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	26/07/2023	6447	5258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con riferimento alle compravendite del 1992 e del 2004 in favore del Comune di Carisio, e del 2010 in favore di **** Omissis **** si precisa che avevano ad oggetto il trasferimento dei terreni, (derivativi degli attuali e con identificativi ormai soppressi), sui quali venne poi edificato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	22/04/1992	3909	3087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Vercelli	18/02/2004			1653	1031
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	27/04/2010	3235	2258
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	26/07/2023	6447	5258
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Con riferimento alle compravendite del 1992 e del 2004 in favore del Comune di Carisio, e del 2010 in favore di **** Omissis **** si precisa che avevano ad oggetto il trasferimento dei terreni, (derivativi degli attuali e con identificativi ormai soppressi), sui quali venne poi edificato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 01/04/2011
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 382

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 270.000,00

Note: Ipoteca iscritta sui terreni foglio n.24, particelle n.139, 230, 231.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 06/06/2025

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 3993

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 01/04/2011

Reg. gen. 2921 - Reg. part. 382

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 270.000,00

Note: Ipoteca iscritta sui terreni foglio n.24, particelle n.139, 230, 231.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 06/06/2025

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 3993

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 01/04/2011
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 382
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 270.000,00
Note: Ipoteca iscritta sui terreni foglio n.24, particelle n.139, 230, 231.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 06/06/2025
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 3993
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Carisio tramite il canale telematico s.u.e.; seguivano poi solleciti a mezzo pec del 9.12.2025 e dell'8.1.2026; previ ulteriori ripetuti solleciti telefonici, il 3.2.2026 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- permesso di costruire n°5/2010 del 02.11.2010 rilasciato in capo a **** Omissis **** per la "costruzione di una villetta unifamigliare e fabbricato accessorio in attuazione del p.e.c. comunale di Via Buronzo/Amendola";
- comunicazione di inizio lavori, prot. 4904 del 21.12.2010;
- permesso di costruire n°1/2022 del 27.09.2022 rilasciato in capo a **** Omissis **** avente in oggetto la "pratica in sanatoria, modifiche al locale cantina, ampliamento piano seminterrato e realizzazione tettoia e ricovero attrezzi agricoli".

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, in raffronto con lo stato dei luoghi visionato, la distribuzione interna dei vani risulta sostanzialmente conforme con l'eccezione della cabina armadio prevista progettualmente mediante realizzazione di setto murario interno alla camera, ma non esistente in loco.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune nonchè il rispetto dei nuovi rapporti areoilluminanti, il costo professionale per l'allestimento della pratica di sanatoria può essere

quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di Legge ed oltre diritti da versare al comune, (verosimilmente Euro 1.000,00 per oblazione, sempre da confermarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione), e diritti di segreteria. Di ciò si terrà conto ai fini della valutazione.

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/oblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Carisio tramite il canale telematico s.u.e.; seguivano poi solleciti a mezzo pec del 9.12.2025 e dell'8.1.2026; previ ulteriori ripetuti solleciti telefonici, il 3.2.2026 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- permesso di costruire n°1/2022 del 27.09.2022 rilasciato in capo a **** Omissis **** avente in oggetto la "pratica in sanatoria, modifiche al locale cantina, ampliamento piano seminterrato e REALIZZAZIONE TETTOIA e ricovero attrezzi agricoli".

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, in raffronto con lo stato dei luoghi visionato, si sono rilevati modesti scostamenti dimensionali

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Carisio tramite il canale telematico s.u.e.; seguivano poi solleciti a mezzo pec del 9.12.2025 e dell'8.1.2026; previ ulteriori ripetuti solleciti telefonici, il 3.2.2026 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- permesso di costruire n°1/2022 del 27.09.2022 rilasciato in capo a **** Omissis **** avente in oggetto la "pratica in sanatoria, modifiche al locale cantina, ampliamento piano seminterrato e realizzazione tettoia e RICOVERO ATTREZZI agricoli".

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, in raffronto con lo stato dei luoghi visionato, si sono rilevati modesti scostamenti dimensionali

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO S1-T

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

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

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

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARISIO (VC) - VIA AMENDOLA 32, PIANO T

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



L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, ottimo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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** - Villetta ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, oltre ad unità immobiliari accessorie, (vedi beni n°2 e n°3), facenti parte del lotto unico. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià. Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 248, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 306.796,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva moderna, ed recente epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (più che buono stato di conservazione generale, peculiarità architettoniche gradevoli, posizione, distribuzione degli spazi, destinazione, caratteristiche tecnologiche ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 1.400,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T

Trattasi di una tettoia facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito da ulteriore unità immobiliari (villetta bene n.1 e deposito bene n°3), facenti parte del lotto unico. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-

Biella ed il comune di Santhià. Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 248, Sub. 2, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 8.242,50

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, della tipologia costruttiva semplice e della recente epoca di realizzazione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (più che buono stato di conservazione generale, tipologia costruttiva, posizione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 350,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T

Trattasi di un locale adibito a deposito attrezzi facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito da ulteriori unità immobiliari (villetta bene n.1 e tettoia bene n°2), facenti parte del lotto unico. E' ubicato nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià. Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 248, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.185,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, della tipologia costruttiva e della recente epoca di realizzazione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (più che buono stato di conservazione generale, tipologia costruttiva, posizione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia,

situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 450,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T	219,14 mq	1.400,00 €/mq	€ 306.796,00	100,00%	€ 306.796,00
Bene N° 2 - Tettoia Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T	23,55 mq	350,00 €/mq	€ 8.242,50	100,00%	€ 8.242,50
Bene N° 3 - Deposito Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T	9,30 mq	450,00 €/mq	€ 4.185,00	100,00%	€ 4.185,00
				Valore di stima:	€ 319.223,50

Valore di stima: € 306.796,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 296.796,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Con riferimento all'accesso agli atti edilizi, (per il quale si rimanda al capitolo dedicato), l'referente comunale ha altresì esibito una "richiesta copia certificato di agibilità ex abitabilità" prot. 1735 del 22.04.2021 formalizzata dal sig. **** Omissis ****. Sulla scorta di quanto visionato, non risulta che detta richiesta abbia avuto sviluppi nè sortito alcun esito e ciò, secondo ragionevole opinione dello scrivente, parrebbe provare l'inesistenza della pratica di agibilità.

Stante la recente realizzazione del fabbricato, appare ragionevole ritenere che la pratica possa/debba essere istruita a condizione che siano prodotte tutte le certificazioni del caso (impianti) e le documentazioni ulteriori a corredo della pratica mediante tecnico abilitato.

2) all'atto del sopralluogo effettuato, si è accertata la presenza di una legnaia (*vedi foto 13) collocata in

aderenza e prosecuzione del ricovero attrezzi: per detta leganaia, tra la documentazione esibita dall'ufficio tecnico comunale, non è stato rivenuto alcun titolo autorizzativo edilizio, motivo per cui la sua esistenza è da intendersi, allo stato, illegittima. Fatta salva la saturazione degli indici o l'incompatibilità rispetto alle n.t.a., la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale (previa verifica dei presupposti presso l'ufficio tecnico), può essere cautelativamente quantificata in via previsionale come segue: Euro 6.000,00 oltre accessori di Legge obblazioni/diritti di segreteria comunali da computarsi all'atto di presentazione della pratica edilizia; Euro 2.000,00 oltre accessori di Legge (inserimento in mappa c.t. quindi diritti catastali Euro 58,00 e.m. + Euro 70,00 per approvazione), ed Euro 1.000,00 oltre accessori di Legge (censimento catastale quindi diritti catastali per Euro 70,00/u.i.).

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

Vercelli, li 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II. VERCELLI
- ✓ N° 3 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 296.796,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 248, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	219,14 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in più che buono stato di conservazione, sia per la recente edificazione, sia per la cura dell'occupante nel suo mantenimento, conservazione e manutenzione. Il livello delle finiture e degli impianti risulta consono ai materiali e tecnologie più attuali.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, oltre ad unità immobiliari accessorie, (vedi beni n°2 e n°3), facenti parte del lotto unico. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià. Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 248, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	23,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buono stato di conservazione sia per la semplicità costruttiva che per la recente edificazione.		
Descrizione:	Trattasi di una tettoia facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito da ulteriore unità immobiliari (villetta bene n.1 e deposito bene n°3), facenti parte del lotto unico. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià. Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Deposito			

Ubicazione:	Carisio (VC) - Via Amendola 32, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 248, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	9,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale adibito a deposito attrezzi facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito da ulteriori unità immobiliari (villetta bene n.1 e tettoia bene n°2), facenti parte del lotto unico. E' ubicato nel centro abitato del Comune di Carisio, che si trova pressappoco a metà strada tra la provinciale n.230 Vercelli-Biella ed il comune di Santhià. Il comune di Carisio (che consta di circa 750 abitanti) è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali, la scuola, primaria e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Santhià a circa 6 km, Vercelli a circa 25km, Biella a circa 24 km. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A4 si raggiunge in circa 4 km all'intersezione con la SP230. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®