

---

TRIBUNALE DI VERCELLI  
SEZIONE CIVILE  
N. 135/2024 R.G.

---

Il sottoscritto arch. Luca Villani, già nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G. Es. 54/2023, redige la seguente perizia integrativa, con riferimento alla quota di comproprietà indivisa di cui è titolare  
come da mandato conferito dal Giudice con provvedimento del 9.5.2024 nella divisione in epigrafe in cui sono presenti:

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione.....   | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 3  |
| Titolarità.....  | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali.....  | 5  |
| Stato conservativo.....  | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                       | 8  |
| Regolarità edilizia.....   | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E..... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.832,00</b> .....       | 14 |

## INCARICO

---

In data 9/5/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto dei Centori n. 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe, sotto il vincolo del già prestato giuramento nella procedura esecutiva R.G.E. Es. 54/2023.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva RGE 54/2023 sono gli stessi oggetto valutazione nella procedura divisionale endoesecutiva R.G. 135/2024 e sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

## DESCRIZIONE

---

Unità Immobiliare composta da abitazione su due piani, corte privata, portico e locali di sgombero.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

---

Il lotto oggetto della procedura esecutiva è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, versata nella procedura esecutiva RGE 54/2023 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene per 2/3 all'esecutato:

nonché per 1/3 al comproprietario non esecutato:

## CONFINI

A Nord l'edificio si affaccia sulla Via Camillo Benso Conte di Cavour

A Est l'edificio si affaccia sulla Via Guglielmo Marconi

A Sud la proprietà confina con il mappale 833

A Ovest la proprietà confina con il mappale 817

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Ingresso                              | 10,30 mq         | 12,40 mq         | 1            | 12,40 mq                 | 2,70 m  | PT    |
| Soggiorno                             | 28,00 mq         | 32,40 mq         | 1            | 32,40 mq                 | 2,60 m  | PT    |
| Cucina                                | 16,40 mq         | 20,90 mq         | 1            | 20,90 mq                 | 2,70 m  | PT    |
| Camera 1                              | 19,40 mq         | 22,60 mq         | 1            | 22,60 mq                 | 2,30 m  | P1    |
| Camera 2                              | 15,00 mq         | 20,00 mq         | 1            | 20,00 mq                 | 2,30 m  | P1    |
| Bagno 1                               | 4,70 mq          | 6,20 mq          | 1            | 6,20 mq                  | 2,70 m  | PT    |
| Bagno 2                               | 6,30 mq          | 8,00 mq          | 1            | 8,00 mq                  | 2,70 m  | P1    |
| Scala Interna                         | 3,60 mq          | 3,60 mq          | 1            | 3,60 mq                  | 0,00 m  | PT-P1 |
| Disimpegno                            | 9,80 mq          | 12,90 mq         | 1            | 12,90 mq                 | 2,30 m  | P1    |
| Terrazzo                              | 14,30 mq         | 17,20 mq         | 0,40         | 6,88 mq                  | 0,00 m  | P1    |
| Portico 1                             | 16,90 mq         | 19,70 mq         | ,225         | 4,43 mq                  | 0,00 m  | PT    |
| Portico 2                             | 16,00 mq         | 18,70 mq         | 0,225        | 4,21 mq                  | 0,00 m  | PT    |
| Sgombero                              | 17,90 mq         | 22,10 mq         | 0,225        | 4,97 mq                  | 0,00 m  | PT    |
| Sgombero 2                            | 19,60 mq         | 23,00 mq         | 0,225        | 5,17 mq                  | 0,00 m  | P1    |
| Sgombero 3                            | 15,00 mq         | 18,00 mq         | 0,225        | 4,05 mq                  | 0,00 m  | P1    |
| WC                                    | 1,06 mq          | 1,50 mq          | 0,225        | 0,34 mq                  | 0,00 m  | PT    |
| Magazzino                             | 12,20 mq         | 14,30 mq         | 0,225        | 3,22 mq                  | 0,00 m  | PT    |
| Cortile                               | 37,40 mq         | 40,60 mq         | 0,18         | 7,31 mq                  | 0,00 m  | PT    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 179,58 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 179,58 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà | Dati catastali   |
|--|-----------|--|
| Dal <b>06/09/1999</b> al <b>17/10/2018</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 818, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2 |
| Dal <b>17/10/2018</b> al <b>21/12/2018</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 818, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2 |
| Dal <b>21/12/2018</b> al <b>10/11/2023</b> |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 818, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 13     | 818   | 1    |                     | A4        | 2      | 8           | 184 mq               | 293,35 € | T-1   |          |  |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'edificio residenziale corrisponde all'accatastamento, ma non sono state reperite autorizzazioni per gli ampliamenti presenti.

Il deposito-magazzino che confina nel cortile con altra proprietà ad Ovest, non risulta né accatastato né autorizzato.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'edificio risulta non più utilizzato da anni.

Non sono presenti tracce evidenti di umidità, ma per essere nuovamente utilizzabile necessita di una ristrutturazione e nuovi impianti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ristrutturato nel 1983 e probabilmente anche successivamente, è sicuramente antecedente.

E' Esposto a Nord sulla Via Cavour e a Sud le camere si affacciano sulla corte interna; a Est si affacciano i depositi sulla Via Marconi

Le altezze interne sono di 2,70 al piano terreno, ma le camere al piano primo sono alte 2,30 m.

Le strutture verticali sono in muratura portante; i solai sono in latero cemento.

La copertura ha struttura lignea e manto in coppi.

Le pareti esterne e interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in ceramica tranne una camera al piano superiore è in legno.

Infissi interni ed esterni lignei ma con singolo vetro (no vetro camera); la finestra nell'ingresso è in ferrofinestra con vetro satinato singolo.

La scala interna è in muratura e gradini in marmo e ringhiera in legno.

Impianti elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario sono datati ai primio anni ottanta e non sono state reperite certificazioni.

Cortile interno esclusivo.

Posto auto interno con accesso carraio dalla via pubblica.

Non sono presenti locali cantinati e/o sottotetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti   |      |               |             |
|------------------------------|-----------|--|------|---------------|-------------|
| Dal 06/09/1999 al 17/10/2018 |           | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/09/1999 - SC Sede CARESANA (VC)<br>Registrazione n. 7 registrato in data 29/06/2011 -<br>4457.1/2011 - Pratica n. VC0117234 in atti dal 30/06/2011 |      |               |             |
|                              |           | Rogante  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           |  |      |               |             |
|                              |           | Trascrizione   |      |               |             |
|                              |           | Presso   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           |  |      |               |             |
|                              |           | Registrazione  |      |               |             |
|                              |           | Presso   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           |  |      |               |             |

|                              |  |      |               |             |
|------------------------------|--|------|---------------|-------------|
|                              |  |      |               |             |
| Dal 17/10/2018 al 21/12/2018 | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/10/2018 - RIUNIONE USUFRUTTO I<br>Voltura n. 4305.1/2018 - Pratica n. VC0039718 in atti dal 25/10/2018  |      |               |             |
|                              | Rogante  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  |      |               |             |
|                              | Trascrizione   |      |               |             |
|                              | Presso   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  |      |               |             |
|                              | Registrazione  |      |               |             |
|                              | Presso   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |      |               |             |
| Dal 21/12/2018               | Atto del 21/12/2018 Pubblico ufficiale CIOCCA CAVEZZALE BARBARA Sede VERCELLI (VC)<br>Repertorio n. 537 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 395.1/2019<br>Reperto PI di VERCELLI in atti dal 16/01/2019 |      |               |             |
|                              | Rogante  | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |  |      |               |             |
|                              | Trascrizione   |      |               |             |
|                              | Presso   | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |  |      |               |             |
|                              | Registrazione  |      |               |             |
|                              | Presso   | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |  |      |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di causa:

- 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 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 28/04/2023

Reg. gen. 3527 - Reg. part. 2885

Importo: € 2.909,60

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In Allegato 6 è riportata copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Caresana. Certifica che l'Immobile e il Terreno sono individuati dal P.R.G.C come aree di Tipo AR2 - Art. 22 di seguito riportato.

### 22.2 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-2

In queste aree sono compresi fabbricati che risultano essere privi di particolare valore storico e artistico ma che, trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione, conservano un discreto valore ambientale.

#### TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori e/o rustici esistenti fino al 20% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);

AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;

NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Durante gli accessi al Comune di Caresana del 3 novembre e 9 novembre 2023 sono stati reperiti solamente le seguenti autorizzazioni riportate in copia all'Allegato 7:

AUTORIZZAZIONE in Data 08.10.1979 per l'apertura di una porta in Via Marconi (parere Commissione Edilizia del 05.10.1979).

Si tratta dell'allargamento a portone carraio del deposito al piano terreno utilizzato come accesso carraio.

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 5/83 in Data 18/03/1983 per Riattamento di Fabbricato ad Uso Civile Abitazione.

Si tratta di lavori di riattamento casa abitazione, rifacimento volte e ampliamento finestra e porta su Via Cavour.

L'edificio residenziale corrisponde alle planimetrie catastali, ma rispetto alle autorizzazioni è evidente un aumento di superficie e volumetria al piano terreno con l'allargamento della zona soggiorno verso la corte interna e la realizzazione di una grande vetrata in luogo di due piccole finestre. Il terrazzo al primo piano è stato esteso oltre il filo del piano inferiore ampliato e la copertura è stata ampliata a coprire il terrazzo.

In mancanza di una autorizzazione che all'archivio del Comune non risulta questi ampliamenti sono da ritenersi opere abusive che debbono essere regolarizzate con una apposita sanatoria. All'Allegato n. 8 è riportato uno schema di tali ampliamenti non autorizzati.

Le camere al piano primo risultano (anche nell'accatastamento) alte 2,30 m.

Anche il deposito-magazzino che confina nel cortile con altra proprietà ad Ovest, non risulta né accatastato né autorizzato.

Anche questo volume necessita di una regolarizzazione mediante sanatoria.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana, poiché l'ampliamento volumetrico costruito in assenza di autorizzazioni è minore del 20% dell'intera volumetria dell'immobile, e poiché tale volumetria all'epoca della presunta realizzazione avrebbe usufruito di Concessione Gratuita, la sanzione prevista per la regolarizzazione in sanatoria degli abusi può essere individuata nel minimo di € 516,00.

I costi professionali possono ipotizzarsi di € 2.000,00 e quindi il Totale oltre IVA e 4% ammonta a € 2.537,60. L'altezza interna inferiore ai 2,70 m. può essere concessa in deroga in quanto già acquisita all'epoca delle vecchie concessioni.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

Unità Immobiliare composta da abitazione su due piani, corte privata, portico e locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 818, Sub. 1, Categoria A4

Il Valore unitario, nella procedura esecutiva Es. R.G. 54/2023, era stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2022, con valore di stima dell'intero immobile pari a: € 71.832,00.

Si conferma tale stima anche in questa sede, avendo verificato che non vi sono state variazioni nei listini aggiornati al dicembre 2023 rispetto a quelli di cui sopra.

E' stata effettuata anche una verifica sui valori richiesti per simili case indipendenti in vendita

Poiché l'immobile è stato ristrutturato circa quaranta anni fa, poiché in stato di abbandono nonostante il discreto stato di conservazione si utilizza un valore prossimo al minimo delle "Unità residenziali da ristrutturare" che riporta un importo minimo di 350,00 €/mq e un valore massimo di 700,00 €/mq.

Quindi si assume il valore di 400,00 €/mq

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile<br>Caresana (VC) - Via<br>Camillo Benso Conte<br>di Cavour | 179,58 mq                | 400,00 €/mq     | € 71.832,00        | 100,00%          | € 71.832,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 71.832,00 |

Valore di stima: € 71.832,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 68.832,00 di cui € 45.888,00 pari alla quota dei 2/3 di proprietà dell'esecutato Demichelis Domenico e € 22.944,00 pari alla quota di 1/3 del comproprietario non esecutato Demichelis Luigino.**

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana, poiché l'ampliamento volumetrico costruito in assenza di autorizzazioni è minore del 20% dell'intera volumetria dell'immobile, e poiché tale volumetria all'epoca della presunta realizzazione avrebbe usufruito di Concessione Gratuita, la sanzione prevista per la regolarizzazione in sanatoria degli abusi può essere individuata nel minimo di € 516,00.

I costi professionali possono ipotizzarsi di € 2.000,00 e quindi il Totale oltre IVA e 4% ammonta a € 2.537,60. L'altezza interna inferiore ai 2,70 m. può essere concessa in deroga in quanto già acquisita all'epoca delle vecchie concessioni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU invia alle parti e successivamente 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 08/06/2024

Il C.T.U.  
Arch. Villani Luca

**GLI ALLEGATI RICHIAMATI NELLA PERIZIA SONO GLI STESSI ALLEGATI ALLA STIMA DEPOSITATA IN SEDE ESECUTIVA E PERTANTO SE NE OMETTE L'ALLEGAZIONE**