

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.

promossa da

IQERA ITALIA SPA

Codice fiscale: 07710101002

Partita IVA: 07710101002

Via Adolfo Ravà 75

00100 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale: ***

Piazza Roma 10

13030 - Albano Vercellese (VC)

Nata a Vercelli il 05/10/1963

Incarico	pag. 3 di 14
Premessa	pag. 3 di 14
Descrizione	pag. 3 di 14
Lotto n. Unico	pag. 3 di 14
Completezza documentazione ex. art. 567	pag. 4 di 14
Titolarità	pag. 4 di 14
Confini	pag. 4 di 14
Consistenza	pag. 4 di 14
Cronistoria dati catastali	pag. 4 di 14
Dati catastali	pag. 5 di 14
Precisazioni	pag. 6 di 14
Patti	pag. 6 di 14
Stato conservativo	pag. 6 di 14
Parti comuni	pag. 6 di 14
Servitù, Censo, Livello, usi civici	pag. 6 di 14
Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 6 di 14
Stato di occupazione	pag. 7 di 14
Provenienze ventennali	pag. 7 di 14
Formalità pregiudizievoli	pag. 8 di 14
Normativa urbanistica	pag. 9 di 14
Regolarità edilizia	pag. 9 di 14
Vincoli od oneri condominiali	pag. 10 di 14
Stima/formazione lotti	pag. 10 di 14
Allegati	pag. 12 di 14

INCARICO

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Barbero Antonio, con studio in Via Ludovico Ariosto, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email antonio@geometrabarbero.com, PEC antonio.barbero@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Verellese (VC) - Piazza Roma n. 10, piano 2 (Coord. Geografiche: 45.42725,8.38153)

DESCRIZIONE

Trattasi di un alloggio posto al secondo piano di una palazzina residenziale composta da sei unità immobiliari e priva di ascensore.

Il bene immobile si trova nella piazza centrale del comune di Albano Verellese (Vc), una zona caratterizzata, come per tutto il comune, da edifici di modeste dimensioni, di carattere residenziale. La piazza offre la disponibilità di molti parcheggi mentre a livello generale il comune di Albano Verellese è privo di negozi o altri servizi particolari.

L'appartamento oggetto di perizia è composto da soggiorno, cucina, studio e bagno, oltre a balcone nel lato ovest.

Non esistono pertinenze collegate a questa unità abitativa.

E' presente nel soggiorno, in corrispondenza dell'ingresso dal vano scala condominiale, una scala interna che consente l'accesso all'appartamento sottostante di proprietà di terze persone ed estraneo alla presente procedura.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala dell'intero edificio, che risulta essere comune con le altre unità immobiliari.

Il vano scala in questione è direttamente accessibile da Piazza Roma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Albano Verellese (VC) - Piazza Roma n. 10, piano 2

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:

- *** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ***

Piazza Roma 10

13030 - Albano Verellese (VC)

Nata a Vercelli il 05/10/1963

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'esecutata, signora *** è vedova.

CONFINI

Elencati da nord, in senso orario:

- vano scala condominiale e appartamento di altra proprietà,
- prospetto su particelle nn. 112 e 573,
- edificio particella n. 114,
- prospetto su Piazza Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	84,00 mq	98,88 mq	1	98,88 mq	2,80 m	2
Balcone	7,35 mq	7,35 mq	0,30	2,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				101,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,08 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/2001 al 15/07/2005	Venezian Giovanni nato a Villarboit (Vc) il 21.10.1938, proprietà 1/1 c.f. VNZGNN38R21M003A	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 111, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 122,71 Piano 2

Dal 15/07/2005 al 06/07/2010	*** nata a Vercelli il 05.10.1963, proprietà 1/1 c.f. ***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 111, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 122,71 Piano 2
Dal 06/07/2010 al 07/04/2025	*** nata a Vercelli il 05.10.1963, proprietà 1/1 c.f. ***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 111, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 3,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 198,84 Piano 2

Il titolare riportato nella visura catastale corrispondenza correttamente all'attuale proprietaria che è l'esecutata, signora ***.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	111	6		A2	1	3,5	100 mq	198,84 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per i seguenti aspetti:

- presenza di una scala di collegamento interna tra l'appartamento in oggetto ed il piano primo sottostante di proprietà di terzi;
- diversa sagoma del balcone.

La scheda catastale non presenta gravi irregolarità in quanto la diversa sagoma del balcone è un elemento non significativo ai fini della vendita (basterebbe presentare una pratica di "esatta rappresentazione grafica" che comunque non andrebbe ad influire sulla consistenza e sulla rendita attuale).

La difformità più rilevante è riconducibile alla scala di collegamento interna tra l'appartamento in oggetto ed il piano primo, in quanto unisce due unità immobiliari che non risultano essere della stessa ditta intestata.

Si rende pertanto necessario chiudere il varco della scala nella soletta, rimuovere sia la scala stessa sia il parapetto in muratura.

PRECISAZIONI

Ritorno a commentare la problematica più seria da risolvere riguardante la presenza della scala di collegamento al piano primo in quanto unisce due unità immobiliari che non risultano essere della stessa ditta intestata. L'aggiudicatario non potrà vantare naturalmente nessun diritto sull'appartamento del piano primo in quanto estraneo alla presente procedura esecutiva.

L'aggiudicatario non ha nessuna alternativa se non chiudere il varco della scala nella soletta, rimuovere sia la scala stessa che il parapetto in muratura.

La previsione dei costi che si dovranno sostenere per eseguire questi lavori, è calcolata nel valore di stima finale dell'immobile pignorato.

PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo interno.

La ristrutturazione generale dell'appartamento risale all'anno 2005.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di perizia è inserito in un condominio composto da sei unità immobiliari. Dalle informazioni desunte il giorno del sopralluogo, attualmente gli unici alloggi abitati sono quelli dove risiede l'esecutata, signora *** (ovvero l'alloggio del piano secondo oggetto di perizia e quello sottostante).

Le proprietà dell'edificio non sono costituite in condominio.

Per quanto dichiarato dall'esecutata, signora *** non esistono spese comuni arretrate e nessuna in previsione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono censo, livello e usi civici da evidenziare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di perizia si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'ultima ristrutturazione risale all'anno 2005.

Le parti comuni, contrariamente all'alloggio, risultano datate e bisognose di interventi manutentivi (il tetto del condominio, a vista, non sembra molto recente e nell'appartamento sono state riscontrate in tempi passata, delle perdite poi risolte - il vano scala, con i relativi impianti comuni di citofono e luci, appare dismesso e poco curato).

•Esposizione: libera sui fronti Ovest (Piazza Roma) e Est (cortile comune), in aderenza ad edifici più bassi sui fronti laterali Nord e Sud

•Altezza interna utile: mt. 2,80

•Str. verticali: cemento armato e tamponamento in muratura

•Solai: latero-cemento

•Manto di copertura: a falde in tegole (a vista da ristrutturare)

- Pareti esterne ed interne: facciate condominiali intonacate e tinteggiate (segnalo una parete ancora al grezzo sul retro nel cortile). Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: laminato in soggiorno, cucina e studio; pietra in bagno
- Infissi esterni ed interni: in legno con vetro camera e zanzariere dotati di tapparelle coibentati. L'unico serramento interno del bagno è in legno.
- Scale: come più volte segnalato è presente una scala formata da pedate metalliche vincolate al muro. La scala condominiale è formata da lastre di marmo e piastrelle di marmiglia
- Impianto elettrico: presente sotto traccia (manca la conformità ma a vista parrebbe a Norma di Legge)
- Idrico: presente e rifatto nella ristrutturazione del 2005.
- Termico: caldaia a gas metano non a condensazione e termosifoni metallici - stufa a pellet - due split per aria condizionata
- Soffitta, cantina o simili: nel condominio sono presenti delle pertinenze ma nessuna di queste è oggetto di pignoramento
- Dotazioni condominiali: non c'è l'ascensore ma è presente un montascale fuori uso che era stato installato tempo fa da un residente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *** (esecutata)

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli, non è emersa la presenza di contratti di locazione stipulati dall'esecutato ed aventi oggetto i beni immobili in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2001 al 15/07/2025	Venezian Giovanni nato a Villarboit (Vc) il 21.10.1938, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: VNZGNN38R21M003A	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Cortese Massimo di Varallo (Vc)	16/02/2001	75982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/03/2001	2069	1610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2005 al 07/04/2025	*** nata a Vercelli il 05.10.1963, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ***	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Ferrara di Vercelli	15/07/2005	44090	9155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	20/07/2005	7212	4815

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	19/07/2005	2122	Serie 1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 20/07/2010

Reg. gen. 6067 - Reg. part. 1059

Quota: 1/1

Importo: € 133.200,00

A favore di Banca Popolare di Intra S.p.A.

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 74.000,00

Percentuale interessi: 2,739 %

Rogante: notaio Ippolito Luca di Vercelli

Data: 19/07/2010

N° repertorio: 62275

N° raccolta: 12570

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2022

Reg. gen. 1635 - Reg. part. 1315

Quota: 1/1

A favore di AMCO Asset Management Company S.p.A.

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 29/10/2024

Reg. gen. 9089 - Reg. part. 7233

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Albano Vercellese è dotato di PRGC approvato nell'anno 2000. L'immobile in oggetto si trova in aree per usi privati residenziale e potrà essere interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia a norma dell'articolo 36 delle Norme di attuazione.

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.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale, è emersa la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione n. 2 del 12.02.1966 - costruzione nuovo fabbricato ad uso abitazione;
- concessione gratuita del 10.11.1982 - ampliamento del fabbricato al fine di realizzare i servizi igienici;
- concessione / autorizzazione in sanatoria del 27.03.1993 - costruzione balconi;
- permesso di costruire n. 20 del 04.11.2005 - ristrutturazione edilizie di porzione di immobile già residenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi per i seguenti aspetti:

- presenza in loco di parete che separa il soggiorno dalla cucina, mentre nel progetto di cui al Pdc 20/2005 doveva essere un unico locale open space;
- diverso posizionamento del tavolato tra il soggiorno e l'antibagno che è stato realizzato in diagonale anziché con due tavolati a formare un angolo retto;
- diversa sagoma del balcone;
- la tavola di progetto allegata al Pdc 20/2005 indica un'altezza interna pari a 3,00 metri mentre i locali soggiorno - cucina - studio sono alti 2,80 metri e il bagno 2,70 metri.

Si rende pertanto necessario presentare una SCIA in sanatoria per le difformità interne rilevate, nonché per la diversa sagoma del balcone.

Ribadisco che, seppure la scala di collegamento interna tra l'appartamento in oggetto e il piano primo è stata autorizzata, la stessa dovrà essere rimossa come pure il parapetto in muratura, oltre a chiudere il varco della scala nella soletta, in quanto oggetto di perizia e di pignoramento è solo l'appartamento al

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come accennato sopra, l'appartamento oggetto di perizia rientra in un contesto non costituito in condominio. Attualmente su sei unità immobiliari le uniche abitate sono quelle dove risiede l'esecutata, signora ***.

Non esiste un amministratore del condominio e per quanto dichiarato dall'esecutata non esistono spese condominiali non pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Appartamento ubicato a Albano Vercellese (VC) - Piazza Roma n. 10, piano 2
Trattasi di un alloggio posto al secondo piano di una palazzina residenziale composta da sei unità immobiliari e priva di ascensore. Il bene immobile si trova nella piazza centrale del comune di Albano Vercellese, una zona caratterizzata, come per tutto il comune, da edifici di modeste dimensioni, di carattere residenziale. La piazza offre la disponibilità di molti parcheggi mentre a livello generale il comune di Albano Vercellese è privo di negozi o altri servizi particolari. L'appartamento oggetto di perizia è composto da soggiorno, cucina, studio e bagno, oltre a balcone il lato ovest. Non esistono pertinenze collegate a questa unità abitativa. E' presente nel soggiorno, in corrispondenza dell'ingresso dal vano scala condominiale, una scala interna che consente l'accesso all'appartamento sottostante di proprietà di terze persone ed estraneo alla presente procedura. L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala dell'intero edificio, che risulta essere comune con le altre unità immobiliari. Il vano scala in questione è direttamente accessibile da Piazza Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 111, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 40.432,00

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Vercellese (VC) - Piazza Roma n. 10, piano 2	101,08 mq	400,00 €/mq	€ 40.432,00	100,00%	€ 40.432,00
Valore di stima:					€ 40.432,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 40.432,00
Deprezamenti

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 30.432,00

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Nella riduzione "*Oneri di regolarizzazione urbanistica*" ho indicato il costo professionale per la presentazione delle pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale (circa € 2.500,00), oltre agli oneri e oblazioni (circa 1.500,00), oltre al costo per la demolizione della scala interna con relativo parapetto in muratura e chiusura del varco nella soletta (lavoro stimato in circa € 6.000)

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 08/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbero Antonio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
11 di 12

1	Documentazione fotografica
2	Estratto di mappa
3	Elenco immobili
4	Planimetria catastale CF 111-6
5	Visura catastale CF 111-6
6	Nota di trascrizione atto di divisione del 16 Febbraio 2001 n. 2069
7	Atto di vendita del 15 Luglio 2005
8	Nota di trascrizione atto di vendita del 15 Luglio 2005 n. 7212
9	Nota di iscrizione contratto di mutuo del 19 Luglio 2010 n. 6067
10	Nota di trascrizione atto di pignoramento del 04 Gennaio 2022 n. 1635
11	Atto di pignoramento immobiliare del 12 Ottobre 2024
12	Nota di trascrizione atto di pignoramento del 12 Ottobre 2024 n. 9089
13	Licenza di costruzione del 10 Febbraio 1966
14	Concessione edilizia del 10 Novembre 1982
15	Concessione in sanatoria del 27 Marzo 1993 (Venezian Giovanni)
16	Permesso di costruire n. 20 del 04 Novembre 2005 con relativa tavola grafica
17	Rilievo planimetrico
18	Norme Tecniche Attuazione PRG (estratto)
19	Tavola n. 2 PRG - Variante
20	Tavola n. 3 PRG - Variante
21	Tavola n. 4 PRG - Variante
22	Verbale di sopralluogo del 29/01/25