

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare  
24/2025 del R.G.E.

promossa da

**COMPLESSO I FIORI, stabile E**

Codice fiscale: 94002230020

contro

**XXX**

Codice fiscale: XXX



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>10</u>
<u>Elenco Allegati.....</u>	<u>12</u>

## INCARICO

All'udienza del 26/04/2025, 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 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Crescentino (VC) - Via Odetti n. 4, piano 5 (Coord. Geografiche: 45.194922764993194, 8.100345177182199)

## DESCRIZIONE

Il bene immobile si trova in una zona semicentrale del territorio comunale di Crescentino, distante 600 metri circa dal centro cittadino.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di medie dimensioni, di carattere residenziale. Nell'abitato di Crescentino vi sono diversi negozi di prima necessità e le principali infrastrutture pubbliche.

Il bene oggetto di perizia è composto da un appartamento mansardato di tipologia monolocale posto al quinto ed ultimo piano sottotetto di un condominio, composto da un unico ampio spazio, dotato di bagno e di due porzioni di sottotetto non praticabili.

Il condominio dispone di accesso pedonale dal civico n. 4 di Via Odetti; l'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale dotato di ascensore che termina la corda al quarto piano.

L'ultimo piano mansardato condominiale non è servito dall'ascensore ma solo dalle scale comuni, inoltre l'altezza di sbarco dall'ultima rampa delle scale al soffitto è di soli circa mt.1,75.

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** - Mansarda ubicata a Crescentino (VC) - Via Odetti n. 4, piano 5



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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



- XXX (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: XXX



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



- XXX (Proprietà 1/1)

L'esecutato #signor Xxx# risulta essere di stato libero.

### CONFINI

Elencati da nord, in senso orario: a nord prospetto su area comune mappale n. 343, a est vuoto su cortile mappale n. 343, a sud vano scala comune e abitazione mappale n. 510/22, a ovest ancora vuoto su cortile comune n. 343.



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	71,00 mq	81,36 mq	1	81,36 mq	0,70/2,60 m	5
Due sottotetti non praticabili	18,80 mq	26,57 mq	0,20	5,31 mq		5
Superficie convenzionale complessiva:				86,67 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>25/06/2000</b> al <b>14/03/2006</b>	XXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 311, Sub. 24 Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 2,5 Rendita € 187,22 Piano 5
Dal <b>14/03/2006</b> al <b>07/02/2008</b>	XXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 510, Sub. 24 Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 2,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 187,22 Piano 5
Dal <b>07/02/2008</b> al <b>22/07/2025</b>	Xxx, nato a [REDACTED], proprietà 1/1, c.f. XXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 510, Sub. 24 Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 2,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 187,22 Piano 5

Il titolare riportato nella ditta intestata della visura catastale per soggetto corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	Dati identificativi			Dati di classamento							
	Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
		22	510	24		A2	1	vani 2,5	83 mq	187,22 €	5

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da evidenziare.

## PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo del 27/05/2025 ho potuto riscontrare che l'appartamento si trova in pessime condizioni manutentive, mentre il condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La costruzione è stata ultimata negli anni '70 e nel corso degli anni non sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria significativa. Pertanto le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione (anni 1973-1974).



## PARTI COMUNI

Le parti comuni del condominio non sono individuate catastalmente: nell'elaborato planimetrico è riportata l'indicazione BCNC - bene comune non censibile. Si tratta del vano scala di accesso agli appartamenti, con relativo vano ascensore.

La porzione abitativa in oggetto fa parte di un edificio condominiale e pertanto le parti comuni, oltre quelle raffigurate sul citato elaborato planimetrico, sono quelle abitualmente assegnate al condominio dal Codice Civile (tetto, facciate, recinzione ecc.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù da evidenziare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione libera con affaccio verso l'esterno a nord solo dalle due finestre del bagno; gli altri lati non hanno affaccio diretto. In copertura vi sono quattro lucernari che si presentano in pessime condizioni e lasciano passare l'acqua in occasione di forti precipitazioni.

- Strutture verticali: tradizionale in cemento armato con pilastri e travi
- Solai: laterocemento
- Copertura: a falde in laterocemento con soprastante manto di tegole, perlinatura interna in legno
- Tamponamenti e Pareti interne: muratura con intonaco
- Pavimentazione interna: in ceramica, come per i rivestimenti
- Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con vetro singolo e privi di oscuranti, unica porta interna per accesso al bagno in legno con inserto in vetro
- Impianto elettrico e idrico - sanitario, di tipo civile
- Assenza di impianto fisso di riscaldamento, utilizzo di stufa a pellets, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico presente nel bagno

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il bene immobile è risultato occupato dall'esecutato #signor Xxx#, quale sua residenza. 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 il bene immobile in questione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/06/2000 al 07/02/2008	XXXXXX	Compravendita
		Rogante notaio Girino Giovanni di Asti Trascrizione
		Data 25/06/2000
		Repertorio N° 74891
		Presso Vercelli Registrazione
		Data 01/07/2000
		Reg. gen. 5302
		Presso
		Data
		Reg. N°
Dal 07/02/2008 al 22/07/2025	Xxx, nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXX	Compravendita
		Rogante notaio Lucio Longo di Vercelli Trascrizione
		Data 07/02/2008
		Repertorio N° 29904
		Presso Vercelli Registrazione
		Data 15/02/2008
		Reg. gen. 1501
		Presso
		Data
		Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni****• Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Vercelli il 13/09/2016

Reg. gen. 6882 - Reg. part. 5269

Quota: 1/1

A favore di COMPLESSO I FIORI , stabile E

Contro XXX

Formalità a carico dell'acquirente



### • **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 21/02/2025

Reg. gen. 1472 - Reg. part. 1187

Quota: 1/1

A favore di COMPLESSO I FIORI , stabile E

Contro XXX

Formalità a carico dell'acquirente

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La variante strutturale n. 3 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Crescentino (P.R.G.C.) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28.12.2016, quindi pubblicata sul BUR n. 6 del 09.02.2017. Il bene immobile si trova in zona residenziale di conferma (RSc - RSc74), regolata dall'articolo 5, Tab. RSc74.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Crescentino (Vc), mi sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 88/E-1973 del 18/07/1973 - nuova costruzione fabbricato E nella Lottizzazione Strada Campagna - Quartiere residenziale I fiori. Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 01.08.1980;
- Licenza edilizia in variante n. 24/74/e del 01/10/1974;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 02 del 10/03/1997 - trasformazione con opere di sottotetto non abitabile in abitabile.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confermo la corrispondenza tra lo stato di fatto e la tavola di progetto allegata all'ultima pratica edilizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***



Dati forniti dall'Amministratore [REDACTED] # con comunicazione del 23/07/2025:

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 315
- Totale spese per l'anno in corso (gest. 24/25) € 308,77 e anno precedente (gest. 23/24): € 321,54
- Importo spese straordinarie già deliberate per adeguamento impianto ascensore: € 418,00

- non vi sono opere straordinarie o manutenzioni deliberate o in previsione fatta eccezione per il lavoro straordinario relativo all'ascensore pari a € 418,00
- non esistono vincoli di natura condominiale
- millesimi di proprietà abitazione: 1,00 millesimo

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un appartamento, ho previsto un lotto unico di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Crescentino (VC) - Via Odetti n. 4, piano 5
- Il bene immobile si trova in una zona semicentrale del territorio comunale di Crescentino, distante 600 metri circa dal centro abitato. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di medie dimensioni, di carattere residenziale. Nell'abitato di Crescentino vi sono diversi negozi di prima necessità e le principali infrastrutture pubbliche. Il bene oggetto di perizia è composto da un appartamento mansardato di tipologia monolocale posto al quinto ed ultimo piano sottotetto di un condominio, composto da un unico ampio spazio, dotato di bagno e di due spazi sottotetto non praticabili. Il condominio dispone di accesso pedonale dal civico n. 4 di Via Odetti; l'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale dotato di ascensore che termina al quarto piano. L'ultima rampa di scala per accedere all'abitazione in oggetto non è servita da ascensore.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 510, Sub. 24, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 26.001,00
- 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 di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Mansarda Crescentino (VC) - Via Odetti n. 4, piano 5	86,67 mq	300,00 €/mq	€ 26.001,00	100,00%	€ 26.001,00
				Valore di stima:	€ 26.001,00

Valore di stima arrotondato: € 26.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 18.200,00 arrotondato a € 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00)**

Nella riduzione per "*Rischio assunto per mancata garanzia*" ho considerato che il bene nello stato di fatto è occupato dall'esecutato il quale non lo sta ben mantenendo e non posso confermare, oggi, come sarà consegnato al futuro acquirente.

Nella voce "*Altro*" ho considerato un deprezzamento riferito a due fattori significativi:

- altezza di mt. 1,75 allo sbarco dalle scale condominiali al disimpegno comune del 5° piano (tale altezza è particolarmente penalizzante ad ogni accesso al bene oggetto di perizia).
- stato di usura dei lucernari

Preciso che le "*Spese condominiali insolute*" ammontano, come mi è stato comunicato dall'Amministratore in data 23/07/2025, ad € 1.048,31.

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 08/10/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

<b>1</b>	<b>Documentazione fotografica</b>
<b>2</b>	<b>Verbale di primo accesso del 27/05/2025</b>
<b>3</b>	<b>Estratto di mappa catastale</b>
<b>4</b>	<b>Elaborato planimetrico</b>
<b>5</b>	<b>Elenco subalterni</b>
<b>6</b>	<b>Planimetria catastale</b>
<b>7</b>	<b>Visura catastale</b>
<b>8</b>	<b>Nota di trascrizione atto 2000-5302 del 25/06/2000</b>
<b>9</b>	<b>Nota di iscrizione atto 2008-1501 del 07/02/2008</b>
<b>10</b>	<b>Nota di trascrizione pignoramento 2016-6882 del 01/08/2016</b>
<b>11</b>	<b>Atto di pignoramento</b>
<b>12</b>	<b>Nota di trascrizione atto di pignoramento 2025-1472 del 07/02/2025</b>
<b>13</b>	<b>Licenza di costruzione n. 88-E del 18/07/1973 con relativi allegati</b>
<b>14</b>	<b>Licenza di costruzione in variante n. 24-E del 01/10/1974 con relativi allegati</b>
<b>15</b>	<b>Concessione edilizia in sanatoria n.02 del 20/03/1997 e relativi allegati</b>
<b>16</b>	<b>Rilievo dello stato dei luoghi</b>
<b>17</b>	<b>Estratto da geoportale – individuazione urbanistica</b>
<b>18</b>	<b>Estratto di P.R.G.C. – Variante strutturale n. 3 del 28/12/2016 e N.T.A.</b>
<b>19</b>	<b>Comunicazioni dell'amm.re Rag. Brentaro</b>
<b>20</b>	<b>Certificato anagrafico Xxx</b>
<b>21</b>	<b>Comunicazione Ade per locazione</b>