



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



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	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
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
Dal **25/06/2000** al **14/03/2006** XXXXXXX

Dal **14/03/2006** al **07/02/2008** XXXXX

Dal **07/02/2008** al **22/07/2025** Xxx, nato a [REDACTED],
proprietà 1/1, c.f. XXX



Dati catastali

Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 311, Sub. 24
Categoria A2
Cl.1, Cons. vani 2,5
Rendita € 187,22

Piano 5
Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 510, Sub. 24
Categoria A2
Cl.1, Cons. vani 2,5
Superficie catastale 83 mq
Rendita € 187,22

Piano 5
Catasto **Fabbricati**
Fg. 22, Part. 510, Sub. 24
Categoria A2
Cl.1, Cons. vani 2,5
Superficie catastale 83 mq
Rendita € 187,22



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

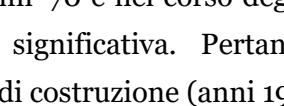
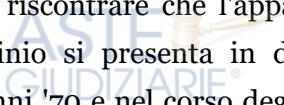
Non vi sono precisazioni da evidenziare.

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 immobili

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.

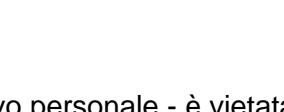
Confermo la corrispondenza tra lo stato di fatto e la tavola di progetto allegata all'ultima pratica edilizia.



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



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
Bene N° 1 - 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/oo)

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

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