

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

██████████

████████████████████.

contro

██████████████████

██



## SOMMARIO

---

Incarico - Premessa - Descrizione .....	pag. 3 di 14
Lotto Unico - Completezza documentazione ex. art. 567 - Titolarità - Confini - Consistenza .....	pag.4 di 14
Cronistoria dati catastali.....	pag.5 di 14
Dati catastali .....	pag.6 di 14
Precisazioni – Patti – Stato conservativo .....	pag.7 di 14
Parti comuni – Servitù Censo Livello Usi Civici – Caratteristiche costruttive – Stato di occupazione.....	pag.8 di 14
Provenienze Ventennali .....	pag.9 di 14
Formalità Pregiudizievoli – Normativa Urbanistica.....	pag.10 di 14
Regolarità Edilizia .....	pag.11 di 14
Vincoli od oneri Condominiali - Stima/Formazione Lotti .....	pag.12 di 14
Deprezzamenti.....	pag.13 di 14
Elenco Allegati .....	pag.14 di 14



## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2023, il sottoscritto Geom. Barbero Antonio, con studio in Via Ludovico Ariosto n.11 - 13100 - Vercelli (VC), email antonio@geometrabarbero.com, PEC antonio.barbero@geopec.it, Tel. 0161502875, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2023 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 Crescentino (VC) - Via Giovanni Faldella 68 (Coord. Geografiche: 45.11547 8.05292)

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobile si trova in località Campagna, zona periferica rispetto al centro del paese di Crescentino, distante 2 km. circa.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici di modeste dimensioni, di carattere residenziale, alcuni posti lungo la strada principale e altri in strade secondarie a fondo chiuso che dipartono da questa.

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 con locale cantina e box auto, facente parte di una palazzina residenziale denominata Cascinassa Uno, avente accesso dal civico 68 di Via Giovanni Faldella.

L'abitazione, posta al piano rialzato, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, studio e bagno, oltre a tre balconi.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala, individuato con la lettera B. Il citato vano scala si raggiunge con percorso a piedi attraverso il cortile condominiale a cui si accede dal cancello pedonale posto sulla recinzione al limite della proprietà.

Il locale cantina e il box auto singolo, posti al piano seminterrato, sono dotati di accesso rispettivamente dal disimpegno e dal cortile, entrambi condominiali. Il cancello carraio condominiale si trova al limite della proprietà vicino al cancelletto pedonale.

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 con cantina e box auto ubicato a Crescentino (VC) - Via Giovanni Faldella 68

## 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:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'esecutato [REDACTED] risulta essere di stato libero.

## CONFINI

---

Elencati da nord, in senso orario, con espresso riferimento all'elaborato planimetrico:

- appartamento sub. 5: prospetto su area comune, appartamento sub. 4 e vano scala comune, prospetto su area comune, appartamento sub. 6;
- locale cantina sub. 5: disimpegno comune, vano scala comune, terrapieno, cantina sub. 7;
- box auto sub. 23: cortile comune, box auto sub. 22, disimpegno comune, box auto sub. 24.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	Rialzato
Balconi	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	Rialzato
Cantina	7,00 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	2,40 m	Seminterrato
Box auto	16,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,33 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 175, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 8,5 Rendita € 355,58 Piano T - 1
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 175, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. mq. 92 Rendita € 152,04 Piano T - 1
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 175, Sub. 5 Categoria C7 Cl.3, Cons. mq. 235 Rendita € 133,50 Piano T
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 175, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 7 Rendita € 292,83 Piano T-1
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 109 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.18.56 Reddito dominicale € 22,53 Reddito agrario € 12,46
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 110 Superficie (ha are ca) 00.23.76
Dal 03/10/2002 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 111 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.48 Reddito dominicale € 26,07 Reddito agrario € 14,42
Dal 25/10/2004 al 29/12/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 109, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 47,41 Piano S1



Dal 25/10/2004 al 29/12/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 109, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 351,19 Piano S1 - T
Dal 29/12/2004 al 18/07/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 109, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 47,41 Piano S1
Dal 29/12/2004 al 18/07/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 109, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 351,19 Piano S1 - T
Dal 18/07/2007 al 06/11/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 109, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. mq. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 47,41 Piano S1
Dal 18/07/2007 al 06/11/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 109, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 351,19 Piano S1 - T

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	Graffato
	12	109	5	1	A2	2	vani 4	77 mq	351,19 €	S1/T	
	12	109	23	1	C6	3	mq. 17	mq. 18 mq	47,41 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale relativa al mappale n. 109/5 - appartamento - per i seguenti motivi:  
- il ripostiglio avente accesso dalla camera da letto matrimoniale non è stato realizzato e la sua superficie è stata annessa al locale soggiorno - angolo cottura;  
- la camera posta in angolo nord dell'abitazione non raggiunge la superficie minima di mq. 9 prevista dalla normativa, nemmeno applicando la tolleranza in materia edilizia del 2%, e pertanto non può essere definita camera da letto ma è uno studio.

Si rende pertanto necessario ripristinare lo stato autorizzato per quanto riguarda il ripostiglio o comunque creare un locale per diminuire la superficie della zona giorno. Inoltre si deve presentare una pratica Edilizia in sanatoria per il cambio d'uso da camera da letto a studio del locale in angolo nord dell'abitazione.

**Non ho predisposto il DOCFA di variazione con la nuova planimetria catastale, in quanto lo stato attuale non è sanabile sotto l'aspetto tecnico urbanistico come meglio specificherò al paragrafo Regolarità edilizia (non verificato il rapporto aeroilluminante della zona giorno per l'ampia superficie del locale e la cameretta è uno studio in quanto non raggiunge la superficie minima di 9 mq.).**

Considerato che il futuro acquirente deciderà se ripristinare lo stato autorizzato o distribuire in modo diverso gli spazi dell'abitazione, non ho ritenuto opportuno accatastare uno stato di fatto che è insanabile e che comunque andrà riaccatastato subito dopo l'aggiudicazione.

Preciso inoltre che la planimetria catastale relativa al mappale n. 109/23 riporta in due box auto la dicitura "garage"; sulla base di quanto visionato nel corso del sopralluogo e anche in relazione all'elaborato planimetrico confermo che quello oggetto di valutazione si trova in lato nord rispetto alla palazzina che lo comprende.

## PRECISAZIONI

---

Non vi sono precisazioni da evidenziare.

## PATTI

---

Non vi sono patti da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Nel corso del sopralluogo del 31/08/2023 ho potuto riscontrare che l'appartamento e i suoi locali accessori, come pure la palazzina condominiale, si trovano in buone condizioni di manutenzione. La costruzione è stata ultimata una ventina di anni fa e nel corso degli anni non sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria. Pertanto le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione (anni 2003-2004).



## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni della palazzina residenziale sono individuate nell'elaborato planimetrico con il subalterno n. 1 del mappale n. 109. Si tratta del vano scala di accesso agli appartamenti, al disimpegno delle cantine, al cortile di accesso ai box auto ed a quello al vano scala.

Gli immobili oggetto di causa fanno parte di un edificio condominiale e per tanto le parti comuni, oltre quelle raffigurate sul citato elaborato planimetrico, sono quelle abitualmente assegnate al condominio dal C.C. (tetto, facciate, recinzione ecc.).

Per maggior chiarezza si allega alla perizia la copia del regolamento condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi sono servitù da evidenziare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: libera su due lati (nord - est e sud - ovest) con affaccio su area comune, gli altri due lati non hanno affaccio.

- Strutture verticali: tradizionale in cemento armato con pilastri e travi
- Solai: laterocemento
- Copertura: a falde in legno con soprastante manto di tegole
- Tamponamenti e Pareti interne: muratura con intonaco
- Pavimentazione interna: in gres, come per i rivestimenti
- Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con vetro doppio, zanzariere e griglie anch'esse in legno, porte interne in legno tamburato
- Impianto elettrico e idrico - sanitario, di tipo civile
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a condensazione esterna sul balcone, termostato digitale, radiatori in ghisa

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo il bene immobile è risultato occupato dall'esecutato #signor ██████████ ████████#, 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 03/10/2002 al 29/12/2004	[REDACTED]	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Ippolito Vercelli	Lucia di 03/10/2002	50400	10191
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	14/10/2002	9210	6562
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Vercelli	23/10/2002	1473	Serie 1V
		Dal 29/12/2004 al 18/07/2007	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Vercellotti Santhia'	Luigi di 29/12/2004			77983	16824
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Vercelli	05/01/2005			134	107
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Santhia'	04/01/2005			11	Serie 1T
Dal 18/07/2007 al 06/11/2023	[REDACTED]			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Vercellotti Santhia'	Luigi di 18/07/2007	85697	20282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	27/07/2007	8072	5140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Santhia'	15/07/2007	757	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 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 27/07/2007  
Reg. gen. 8073 - Reg. part. 2052  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di Meliorbanca  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 135.000,00  
Percentuale interessi: 4,67 %  
Rogante: notaio Luigi Vercellotti di Santhia'  
Data: 18/07/2007  
N° repertorio: 85698  
N° raccolta: 20283

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 13/06/2023  
Reg. gen. 4987 - Reg. part. 4086  
Quota: 1/1  
A favore di Stresa Securitisation S.r.l.  
Contro [REDACTED]  
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 - RSc46), regolata dall'articolo 5, Tab.



RSc46.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 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:

- Permesso di costruire n. 101/2003 pratica edilizia, del. 08.07.2003 - costruzione fabbricato plurifamiliare di civile abitazione, denominato Cascinassa.  
Comunicazione di inizio lavori n. 9636 di protocollo del 01.07.2003;

- Permesso di costruire in variante n. 75/2004 pratica edilizia, del 14.07.2004 - opere in variante al PdC 101/2003.  
Comunicazione di ultimazione lavori n. 13822 del 22.10.2004;

- Certificato di agibilità n. 75/2004 pratica edilizia, del 12.09.2014.  
Preciso che allegate alla domanda per il rilascio dell'agibilità sono allegate le varie dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con il Permesso di costruire in variante n. 75/2004 - tavola 2A, per i seguenti motivi:

- lo spogliatoio (ripostiglio) avente accesso dalla camera da letto matrimoniale non è stato realizzato e la sua superficie è stata annessa al locale soggiorno - angolo cottura;  
- la camera posta in angolo nord dell'abitazione ha una superficie netta pari a mq. 7,31 e pertanto non raggiunge la superficie minima di mq. 9 prevista dalla normativa (D.M. 5 luglio 1975 Art.2), nemmeno applicando la tolleranza in materia edilizia del 2%, e pertanto non può essere definita camera da letto ma è uno studio.

Si rende pertanto necessario ripristinare lo stato autorizzato per quanto riguarda lo spogliatoio (ripostiglio) o comunque creare un locale per diminuire la superficie della zona giorno. Inoltre si deve presentare una sanatoria per il cambio d'uso da camera da letto a studio del locale in angolo nord dell'abitazione.

Ritengo che le difformità rilevate siano sanabili mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria, con versamento della relativa sanzione pari a € 1.000, oltre a € 2.500 per la pratica



professionale e l'aggiornamento catastale.

Ribadisco che lo stato di fatto è insanabile; il futuro acquirente deciderà se ripristinare lo stato autorizzato o distribuire in modo diverso gli spazi dell'abitazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.007,25

Importo spese straordinarie già deliberate: nessuna

Dati forniti dall'Amministratore Fabio Spolverato:

- debito approvato dell'ultimo consuntivo e quello del preventivo conguaglio 2022: € 221,26
- preventivo 2023: € 785,99 - acconti versati 2023: € 0,00
- non vi sono opere straordinarie o manutenzioni deliberate o in previsione
- non esistono vincoli di natura condominiale
- millesimi di proprietà: abitazione e cantina millesimi 45,54 e box auto millesimi 4,71

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Via Giovanni Faldella 68  
Il bene immobile si trova in località Campagna, zona periferica rispetto al centro del paese di Crescentino, distante 2 km. circa. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici di modeste dimensioni, di carattere residenziale, alcuni posti lungo la strada principale e altri in strade secondarie a fondo chiuso che dipartono da questa. Nell'abitato di Crescentino vi sono alcuni negozi di prima necessità e le principali infrastrutture pubbliche. Il bene oggetto di perizia è composto da un appartamento con locale cantina e box auto, facente parte di una palazzina residenziale denominata Cascinassa Uno, avente accesso dal civico 68 di Via Giovanni Faldella. L'abitazione, posta al piano rialzato, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, studio e bagno, oltre a tre balconi. L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala, individuato con la lettera B. Il locale cantina e il box auto singolo, posti al piano seminterrato, sono dotati di accesso rispettivamente dal disimpegno e dal cortile, entrambi condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati  
- Fg. 12, Part. 109, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2



- Fig. 12, Part. 109, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 81.063,50

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 - Appartamento Crescentino (VC) - Via Giovanni Faldella 68	85,33 mq	950,00 €/mq	€ 81.063,50	100,00%	€ 81.063,50
				Valore di stima:	€ 81.063,50

Valore di stima: € 81.063,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Spese condominiali insolute	1007,25	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 64.396,73 arrotondato a € 64.400,00**

**(sessantaquattromilaquattrocento/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.

Nella riduzione "Oneri di regolarizzazione urbanistica" ho indicato il costo per la presentazione della SCIA in sanatoria e pagamento della relativa sanzione/oneri oltre al costo della prestazione professionale del tecnico.

Nelle riduzione "Spese condominiali insolute" ho indicato l'importo che mi è stato comunicato dall'Amministratore in data 14.10.2023.

Nella riduzione per "Rischio assunto per mancata garanzia" ho considerato che il bene nello stato di fatto è insanabile e pertanto il futuro acquirente non dovrà solo presentare una pratica di sanatoria, ma dovrà ripristinare parte dello stato autorizzato o dar corso a lavori per modificare la disposizione interna dei locali.

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 06/11/2023

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



### ELENCO ALLEGATI:

<b>1</b>	Documentazione fotografica
<b>2</b>	Verbale di sopralluogo del 31/08/2023
<b>3</b>	Estratto di mappa
<b>4</b>	Elaborato planimetrico
<b>5</b>	Elenco subalterni
<b>6</b>	Planimetria catastale 109-5
<b>7</b>	Planimetria catastale 109-23
<b>8</b>	Visura per soggetto
<b>9</b>	Atto del 03.10.2002
<b>10</b>	Nota di trascrizione atto del 03.10.2002
<b>11</b>	Atto del 29.12.2004
<b>12</b>	Nota di trascrizione atto del 29.12.2004
<b>13</b>	Atto del 18.07.2007
<b>14</b>	Nota di trascrizione atto del 18.07.2007
<b>15</b>	Nota di iscrizione ipoteca volontaria
<b>16</b>	Verbale di pignoramento
<b>17</b>	Nota di trascrizione verbale di pignoramento
<b>18</b>	Permesso di costruire n. 101-2003
<b>19</b>	Permesso di costruire in variante n. 75-2004
<b>20</b>	Agibilità
<b>21</b>	Confronto tra i due permessi di costruire con superficie locali e RAI
<b>22</b>	Rilievo dello stato dei luoghi subalterno 5 e 23
<b>23</b>	Estratto da Geoportale - individuazione urbanistica
<b>24</b>	Delibera Consiglio Comunale per approvazione Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C.
<b>25</b>	Regolamento di condominio
<b>26</b>	Mail da amministratore condominiale
<b>27</b>	Certificato anagrafico [REDACTED]

