

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 30/2022**

**Creditrice procedente**

**AAA**

**Contro**

**BBB**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr. EDOARDO GASPARI**

**Perito Estimatore: Geom. BONESSO DIEGO**

# **RELAZIONE SCHERMATA**



## Identificazione del bene.

### **UNITA' N. 1**

Individuato in Comune di Murisengo, via XX , censito al Foglio n. XX particella n. XX sub. X, cat. A/2 e di seguito vengono elencati i relativi proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

- Dalla data del 30/06/1987 sino alla data del 27/03/1994 la proprietà risultava:
  - CCC nato a XX il XX , C.F.= XX proprietà per 1000/1000.
  - DDD nata a XX il XX , C.F.= XX proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 27/03/1994 sino alla data del 15/12/2009 la proprietà risultava:
  - CCC nato XX il XX , C.F.= XX proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 15/12/2009 sino alla data odierna la proprietà risulta:
  - BBB nato a XX il XX C.F. = XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **UNITA' N. 2**

Individuato in Comune di Cerrina Monferrato via XX , censito al Foglio n. XX particella n. XX sub. X, cat. A/2 e di seguito vengono elencati i relativi proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

- Dalla data del 30/06/1987 sino alla data del 26/02/1998 la proprietà risultava:
  - EEE , proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 26/02/1998 sino alla data del 11/12/2015 la proprietà risultava:
  - FFF , CF: XX proprietà per 1/1.
- Dalla data del 11/12/2015 sino alla data odierna la proprietà risulta: BBB nato a XX il XX C.F. = XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### **UNITA' N. 3**

Individuato in Comune di Cerrina Monferrato via XX n. X , censito al Foglio n. XX particella n. XX sub. X graffata con Foglio n. XX particella n. XX sub X cat. D/8 e di seguito vengono elencati i relativi proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

- Dalla data del 30/06/1987 sino alla data del 26/02/1998 la proprietà risultava:
  - EEE , proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 26/02/1998 sino alla data del 11/12/2015 la proprietà risultava:
  - FFF , CF: XX proprietà per 1/1.



- Dalla data del 11/12/2015 sino alla data odierna la proprietà risulta: BBB nato a XX il XX C.F. = XX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

## **FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA**

Viste le caratteristiche degli immobili , per la vendita si suggerisce la formazione dei seguenti lotti :

- **LOTTO 1** : Immobile in Comune di Murisengo Unità n. 1.
- **LOTTO 2** : Immobile in Comune di Cerrina Monferrato Unità n. 2
- **LOTTO 3** : Immobile in Comune di Cerrina Monferrato Unità n. 3

Per la formazione dei lotti non risulta necessario alcun frazionamento

### **Descrizione degli immobili pignorati.**

#### **LOTTO 1- Unità n. 1 in Comune di Murisengo**

Fa parte di un edificio plurifamiliare a tre piani (due fuori terra) , denominato “Condominio XX” , composto da n. 6 alloggi ed una autorimessa, con relative pertinenze al piano seminterrato, con giardino e cortile condominiale recintato.

L'alloggio ha n. XX millesimi .

La strada di accesso dalla via XX e l'area di manovra è in ghiaia.

L' unità in oggetto è così composta :

al piano seminterrato : locale cantina , scala di accesso condominiale al piano rialzato;

al piano rialzato : corridoio d'ingresso , cucinino , locale pranzo , soggiorno , bagno, ripostiglio , due camere da letto e due balconi.

La zona dell'immobile in oggetto, si trova nella XX in una zona periferica rispetto al centro del Comune , non esistono nelle immediate vicinanze esercizi commerciali come negozi, bar, farmacie, scuole primarie e secondarie etc.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura parte intonacata e parte in paramano, la copertura è in legno con manto di tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in lamiera, e vi sono tutti i servizi tecnologici necessari.

Tutti i pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica, la cucina e il bagno hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica.



Una camera da letto non ha pavimentazione in ceramica ma solo battuto di cemento (molto probabilmente vi era o moquettes o legno che è stato tolta).

La scala condominiale di accesso ai piani è in cemento armato rivestita in marmo .

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, televisivo, citofonico, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento centralizzato con conta ore sui termosifoni in ghisa.

Il bagno è composto da vasca, lavabo, bidet, vaso, attacco per la lavatrice e relativa rubinetteria.

I balconi hanno pavimenti in piastrelle di gres, i parapetti sono in ringhiera di ferro.

La cantina del piano seminterrato è dotata di impianto elettrico, serramenti interni in lamiera, pavimento in battuto di cemento , serramenti esterni in ferro.

L'area esterna è suddivisa in cortile in ghiaia ed area a verde.

La recinzione del lotto è formata da muro in cemento armato con sovrastante recinzione in elementi prefabbricati di cemento.

Si precisa che la recinzione del lotto è pericolante , l'Amministratore mi ha comunicato che il condominio ne è a conoscenza però la situazione finanziaria dello stesso non consente un intervento su di essa.

**Stato di Conservazione.**

La parte abitativa si presenta in mediocre stato di manutenzione e non è evidente nessuna ristrutturazione in anni recenti.

**SUPERFICI DELLE UNITA'**

La superficie utile è la seguente :

**Piano seminterrato :**

Cantina mq. 21,15

**Piano rialzato**

Cucinino mq. 5,33

Pranzo mq. 13,34



Bagno	mq.	7,00
Soggiorno	mq.	21,15
Ripostiglio	mq.	0,78
Corridoio	mq.	13,40
Camera 1	mq.	21,15
Camera 2	mq.	19,19
Totale piano rialzato	mq.	101,34

Balcone 1	mq.	6,80
Balcone 2	mq.	23,40
Totale balconi	mq.	30,20

## LOTTO 2 –Unità n. 2- Comune di Cerrina Monferrato

Fa parte di un edificio plurifamiliare a cinque piani (quattro fuori terra) , denominato “Condominio XX” , composto da n. XX alloggi ed un X , con relative pertinenze al piano seminterrato, con giardino e cortile condominiale recintato.

Non si sono potuti verificare i millesimi in quanto nel condominio non c'è un amministratore e non si è reperito il regolamento di condominio.

L'accesso avviene da Via XX al civico n. X, il cortile e l'area di manovra sono in ghiaia .

L'unità in oggetto è così composta :

al piano primo : corridoio d'ingresso , cucinino , soggiorno , bagno, camera da letto e un balcone.

L'immobile in oggetto, si trova in zona periferica rispetto al centro del Comune , non esistono nelle immediate vicinanze esercizi commerciali come negozi, bar, farmacie, scuole primarie e secondarie etc.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura intonacata, la copertura è in legno con manto di tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, è servito da tutti i servizi tecnologici necessari.

Tutti i pavimenti interni sono in piastrelle di marmiglia, il cucinino e il bagno hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La scala condominiale di accesso ai piani è in cemento armato rivestita in marmo .

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc.



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, televisivo, impianto idrosanitario, impianto di riscaldamento centralizzato e termosifoni in ghisa.

Il bagno è composto da vasca, lavabo e solamente gli attacchi per bidet e vaso, attacco per la lavatrice e relativa rubinetteria.

Il balcone ha pavimenti in piastrelle di gres, i parapetti sono in ringhiere metalliche.

### Stato di Conservazione.

L'alloggio si presenta in scadente stato di manutenzione, in quanto tutti gli impianti tecnologici non sono funzionanti, le tapparelle dei serramenti esterni sono deteriorate, nel bagno non vi sono il bidet ed il vaso, la cucina ha solamente un lavandino di ceramica.

Tutto l'alloggio necessita di una profonda ristrutturazione per considerarlo abitabile.

### **SUPERFICI DELLE UNITA'**

La superficie utile è la seguente :

#### Piano primo

Cucinino	mq.	4,50
Bagno	mq.	5,73
Soggiorno	mq.	14,50
Corridoio	mq.	8,66
Camera	mq.	18,11
Totale piano primo	mq.	51,50

Balcone

mq.	8,75
-----	------

### **LOTTO 3 –Unità n. 3- Comune di Cerrina Monferrato**

Fa parte di un edificio plurifamiliare a cinque piani (quattro fuori terra), denominato "Condominio XX", composto da n. XX alloggi ed un X, con relative pertinenze al piano seminterrato, con giardino e cortile condominiale recintato.

Non si sono potuti verificare i millesimi in quanto nel condominio non c'è un amministratore e non si è reperito il regolamento di condominio.

L'accesso avviene da Via XX, il cortile e l'area di manovra sono in ghiaia.

L'unità in oggetto è così composta :



Al piano seminterrato : sala ristorante , due bagni-wc , disimpegno, dispensa , porticato esterno e due scale di accesso al piano terra.

Al piano terra : ingresso , sala ristorante , sala bar , disimpegno, cucina , terrazzo scoperto e scala di accesso al piano primo.

Al piano primo : ingresso/disimpegno , due sale ristorante , due bagni-wc , ripostiglio, terrazzo coperto , balcone.

L'immobile in oggetto, si trova in zona periferica rispetto al centro del Comune , non esistono nelle immediate vicinanze esercizi commerciali come negozi, bar, farmacie, scuole primarie e secondarie etc.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura intonacata, la copertura è in legno con manto di tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, è servito da tutti i servizi tecnologici necessari.

La scala condominiale di accesso ai piani è in cemento armato rivestita in marmo .

L'unità 3 è un ex ristorante completamente in uno stato di manutenzione pessimo ed in stato di abbandono.

L'area esterna è completamente abbandonata .

#### Stato di Conservazione.

Tutto l'immobile si trova in uno stato di degrado pessimo , con evidenza di furti di serramenti , controsoffittature , arredi etc. risulta praticamente completamente da ristrutturare , sia per la parte impiantistica sia per i serramenti interni ed esterni , sia per i pavimenti e rivestimenti , sia per i servizi igienici e per quelli specifici per l'attività.

Non si può considerare un immobile destinato alla ristorazione se non con radicali e profondi interventi di ristrutturazione , messa in sicurezza, etc.

#### **SUPERFICI DELLE UNITA'**

La superficie utile è la seguente :

##### Piano seminterrato

Sala ristorante	mq. 184,75
Bagno 1	mq. 6,96
Wc	mq. 1,43
Bagno 2	mq. 17,30
Disimpegno	mq. 11,74



Dispensa mq. 33,16

Totale piano seminterrato mq. 255,34

Porticato esterno mq. 64,61

#### Piano terra

Sala ristorante mq. 195,33

Sala bar mq. 56,58

Cucina mq. 51,85

Disimpegno mq. 10,10

Ingresso mq. 26,28

Totale piano terra mq. 340,14

Terrazzo scoperto mq. 69,21

#### Piano primo

Sala ristorante 1 mq. 80,07

Sala ristorante 2 mq. 34,15

Bagno-wc 1 mq. 5,12

Bagno-wc 2 mq. 4,42

Ingresso/disimpegno mq. 24,43

Ripostiglio mq. 4,49

Totale piano primo mq. 152,68

Terrazzo coperto mq. 137,53

Balcone mq. 5,85

Totale terrazzo/balcone mq. 143,38

#### **Costruzioni iniziate ante 02-09-1967**

Da informazioni assunte presso Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Murisengo per il Lotto 1 , il sottoscritto dichiara che la costruzione dei beni oggetto del pignoramento sono stati iniziati dopo la data del 02/09/1967 per cui vedasi il punti successivo.





Da informazioni assunte presso Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cerrina Monferrato per i Lotti 2-3 , il sottoscritto dichiara che la costruzione dei beni oggetto del pignoramento sono stati iniziati prima della data del 02/09/1967 , ma sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale i relativi permessi per cui vedasi il punto successivo.

### **Costruzioni iniziate post 02-09-1967**

#### **LOTTO 1 Comune di Murisengo**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Murisengo è emerso che il fabbricato è stato realizzato con la Licenza Edilizia n. X del XX , inizio lavori in data XX , fine lavori in data XX , dichiarazione di agibilità in data XX .

Dal sopralluogo effettuato si evidenziano delle lievi difformità rispetto alle concessioni rilasciate, tali irregolarità sono evidenziate negli elaborati grafici allegati.

Per quanto riguarda le piccole modifiche interne rientrano sicuramente nella tollerabilità , unica difformità per la quale si dovrà richiedere una sanatoria riguarda la modifica della facciata nord e precisamente la chiusura della finestra della cantina.

Il sottoscritto ha verificato la possibilità della sanatoria delle predette irregolarità e verificata tale possibilità , di seguito se ne computa le spese presunte.

#### Prestazioni professionali

Pratica per la richiesta di Permesso di SCIA in Sanatoria	€.	1.000,00
IVA e Cassa Previdenziale	€.	281,00
Oblazione per il Comune (a forfait)	€.	516,00
Marche da bollo e diritti di segreteria	€.	100,00
Spese varie e arrotondamenti	€.	103,00
<b>TOTALE PRESUNTO</b>	<b>€.</b>	<b>2.000,00</b>

#### **LOTTO 2 Comune di Cerrina Monferrato**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cerrina Monferrato è emerso che il fabbricato è stato realizzato con un Nulla Osta n. XX del XX , dichiarazione di agibilità in data XX.



Negli archivi comunali si è inoltre ritrovata una pratica edilizia presentata in data XX per la richiesta di variante al nulla osta rilasciata , ma la stessa non è mai stata ne rilasciata ne firmata dal Sindaco , per cui non valida e non è stato possibile estrarre copia in quanto documento e pratica nulli.

Rimangono pertanto validi gli atti amministrativi rilasciati.

Dal sopralluogo effettuato si evidenziano difformità rispetto alle concessioni rilasciate, tali irregolarità sono evidenziate negli elaborati grafici allegati.

Le irregolarità riscontrate sono le seguenti :

Ampliamento del balcone esterno , modifiche interne con diminuzione di un vano dell'unità abitativa.

Il sottoscritto ha verificato la possibilità della sanatoria delle predette irregolarità e verificata tale possibilità , di seguito se ne computa le spese presunte.

#### Prestazioni professionali

Pratica per la richiesta di Permesso di SCIA in Sanatoria	€. 1.000,00
IVA e Cassa Previdenziale	€. 281,00
Oblazione per il Comune (a forfait)	€. 516,00
Marche da bollo e diritti di segreteria	€. 100,00
Spese varie e arrotondamenti	€. 103,00
<b>TOTALE PRESUNTO</b>	<b>€. 2.000,00</b>

#### **LOTTO 3 Comune di Cerrina Monferrato**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cerrina Monferrato è emerso che il fabbricato è stato realizzato con un Nulla Osta n. XX del XX , dichiarazione di agibilità in data XX.

Negli archivi comunali si è inoltre ritrovata una pratica edilizia presentata in data XX per la richiesta di variante al nulla osta rilasciata , ma la stessa non è mai stata ne rilasciata ne firmata dal Sindaco , per cui non valida e non è stato possibile estrarre copia in quanto documento e pratica nulli.

Rimangono pertanto validi gli atti amministrativi rilasciati.

Si è reperita anche una pratica di SCIA , prot. N. XX in data XX , relativa a lavori di manutenzione straordinaria (pratica priva di elaborati grafici).



Dal sopralluogo effettuato si evidenziano gravi difformità rispetto alle concessioni rilasciate, tali irregolarità sono evidenziate negli elaborati grafici allegati .

Le irregolarità riscontrate sono le seguenti :

Piano seminterrato : modifiche tramezzature interne, ampliamento della sala ristorante , ampliamento del locale dispensa , realizzazione di servizi igienici , incorporazione di n. 3 cantine , diverso posizionamento della scala di accesso al piano terra , modifiche di facciata.

Piano terra : modifiche tramezzature interne, diverso posizionamento della scala di accesso al piano seminterrato , realizzazione di scala a chiocciola in legno per accesso al piano primo , modifiche di facciata.

Piano primo : in questo piano erano previsti 3 alloggi , con le modifiche effettuate due alloggi e un vano dell'alloggio del Lotto 2 sono stati incorporati nel locale commerciale trasformando tutto il piano (ad eccezione dell'alloggio facente parte del Lotto 2 in due sale ristorante , servizi igienici al servizio del locale commerciale.

Inoltre sono state effettuate delle modifiche di facciata, l'ampliamento del balcone e la copertura con struttura in ferro di tutto il terrazzo.

Il sottoscritto ha verificato la possibilità della sanatoria delle predette irregolarità e verificata tale possibilità , di seguito se ne computa le spese presunte.

L'oblazione per il comune riguarda sostanzialmente il cambio di destinazione d'uso con ampliamento della superficie destinata al locale commerciale.

La superficie computata , vedi elaborati grafici indica un ampliamento ed un cambio di destinazione d'uso complessivo e precisamente :

piano seminterrato mq. 77,10

piano primo mq. 152,03

Totale mq. 229,13

Prestazioni professionali

Pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria € . 5.000,00

IVA e Cassa Previdenziale € . 1.405,00

Oblazione per il Comune per cambio destinazione d'uso

Mq. 229,13 X € . 12,00 = € . 2.749,56

Oblazione per il Comune per opere esterne (a forfait) € . 516,00



Marche da bollo e diritti di segreteria	€. 200,00
Spese varie e arrotondamenti	€. 129,44
<b>TOTALE PRESUNTO</b>	<b>€.10.000,00</b>

## **Catasto**

### **DATI CATASTALI**

#### **LOTTO 1 - UNITA' N. 1 – Comune di Murisengo**

##### N.C.E.U.:

- Foglio X particella n. XX sub X, categoria A/2, classe 3, piano T, consistenza vani X, superficie catastale totale X mq, totale escluse aree scoperte X mq, rendita € XX.

##### C.T.:

- Foglio X particella n. XX, categoria ente urbano , mq. X.

#### **LOTTO 2 - UNITA' N. 2 – Comune di Cerrina Monferrato**

##### N.C.E.U.:

- Foglio X particella n. XX sub X, categoria A/2, classe 2, piano 1, consistenza vani X, superficie catastale totale X mq, totale escluse aree scoperte X mq, rendita € XX.

##### C.T.:

- Foglio X particella n. XX, categoria ente urbano , mq. X.

#### **LOTTO 3 - UNITA' N. 3 – Comune di Cerrina Monferrato**

##### N.C.E.U.:

- Foglio X particella n. XX sub X graffato con Foglio n. X particella n. XX sub X, categoria X, piano T, rendita € XX.

##### C.T.:

- Foglio X particella n. XX, categoria ente urbano , mq. X.

Dal sopralluogo è emerso che la situazione catastale del LOTTO 1 è conforme e pertanto le schede esistenti rappresentano ed individuano esattamente gli immobili (se non piccolissime difformità ininfluenti), mentre per quanto riguarda il LOTTO 2 e LOTTO 3, si



trova corrispondenza fra le schede depositate presso il catasto e la situazione reale , (se non piccolissime difformità ininfluenti), ad eccezione del locale cantina assegnato al LOTTO 2 , mentre deve essere annesso al LOTTO 3 , come già indicato sulla scheda catastale , a suo tempo in occasione di un sopralluogo da parte dell'UTE.

Il sottoscritto non ha provveduto ad aggiornare le schede planimetriche delle unità immobiliari costituenti il LOTTO 2 e LOTTO 3 , in quanto anche la mappa del catasto terreni non corrisponde alla situazione reale , nell' elaborato , vengono evidenziate le differenze fra la sagoma presente in mappa e la sagoma del fabbricato in loco, per la regolarizzazione di questa diversità , ricadente su area condominiale , risulta necessario avere il consenso di tutti i proprietari dell'immobile ; una volta aggiornata la mappa del Catasto terreni si potrà procedere alla regolarizzazione delle schede catastali del Lotto 2 e Lotto 3 .

### **Provenienza**

La provenienza degli immobili risulta la seguente :

LOTTO 1 : è pervenuto all' attuale proprietario con atto Notaio GGG in data XX repertorio n. XX , nota presentata con modello unico n. XX a Casale Monferrato in data XX.

LOTTO 2- LOTTO 3 : è pervenuto all' attuale proprietario con atto Notaio HHH in data XX repertorio n. XX , nota presentata con modello unico n. XX a Casale Monferrato in data XX.

### **Sintesi valutativa e conclusioni**

In seguito alle precedenti valutazioni e stime riassumendo in sintesi i valori complessivi di stima sono i seguenti :

LOTTO 1 = €. 31.500,00

LOTTO 2 = €. 12.000,00

LOTTO 3 = €. 97.500,00

Valore complessivo dei beni = **€. 141.000,00**



## Lotti

**LOTTO 1 = €. 31.500,00**

**LOTTO 2 = €. 12.000,00**

**LOTTO 3 = €. 97.500,00**

## Possesso

Il LOTTO 1- unità 1 è abitato dalla Signora III , con contratto di locazione stipulato in data XX, registrato in data XX con prot. n. XX , valevole sino al XX .

Il LOTTO 2-unità 2 e il LOTTO 3- unità 3 sono liberi e non abitati.

Il Perito Estimatore  
Geom. Bonesso Diego

