



STUDIO TECNICO
GEOMETRA

BONESSO DIEGO

Via Roma, 20 - 13044 Crescentino (VC)

E-mail: diego.bonesso@plion.it

Tel. 0161.843270 - Cell. 348.8421250

TRIBUNALE DI VERCELLI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/2023

Creditrice procedente

AAA

Contro

BBB

Giudice dell'Esecuzione: Dr. EDOARDO GASPARI

Perito Estimatore: Geom. BONESSO DIEGO

RELAZIONE SCHERMATA



Identificazione del bene.

Il primo fabbricato è individuato in Comune di XXX, Strada XXX , censito al Foglio n. X particella n. X sub. X, cat. A/4 e di seguito vengono elencati i relativi proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , per cui :

- Dalla data antecedente all'impianto sino alla data del 08/01/1980 la proprietà risultava:
 - CCC , proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 08/01/1980 sino alla data del 12/12/1982 la proprietà risultava:
 - CCC nato a X il X , C.F.= X proprietà per 500/1000.
 - DDD nato a X il X , C.F.= X proprietà per 500/1000.
- Dalla data del 12/12/1982 sino alla data del 28/12/1991 la proprietà risulta:
 - DDD nato a X il X , C.F.= X proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 28/12/1991 sino alla data del 28/03/2002 la proprietà risultava:
 - EEE nata a X il X C.F. = X proprietario per 1000/1000.
- Dalla data del 28/03/2002 sino alla data odierna la proprietà risulta:
 - BBB nata a X il X C.F. = X proprietario per 1000/1000.

Il secondo fabbricato è individuato in Comune di X, Strada X , censito al Foglio n. X particella n. X sub. 2, cat. C/7 e di seguito vengono elencati i relativi proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , per cui :

- Dalla data antecedente all'impianto sino alla data del 08/01/1980 la proprietà risultava:
 - CCC , proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 08/01/1980 sino alla data del 12/12/1982 la proprietà risultava:
 - CCC nato a X il X , C.F.= X proprietà per 500/1000.
 - DDD nato a X il X , C.F.= X proprietà per 500/1000.
- Dalla data del 12/12/1982 sino alla data del 28/12/1991 la proprietà risulta:
 - DDD nato a X il X , C.F.= X proprietà per 1000/1000.
- Dalla data del 28/12/1991 sino alla data del 28/03/2002 la proprietà risultava:
 - EEE nata a X il X C.F. = X proprietario per 1000/1000.
- Dalla data del 28/03/2002 sino alla data odierna la proprietà risulta:
 - BBB nata a X il X C.F. = X proprietario per 1000/1000.



FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

Viste le caratteristiche degli immobili , non viene proposta nessuna suddivisione in lotti.

Descrizione degli immobili pignorati.

Il compendio è formato da due fabbricati , il primo fabbricato (sub 1) è di due piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed è composto da una parte abitativa e una parte non residenziale (entrambe sulla stessa scheda catastale) , ed è così composta :

Parte abitativa

al piano terra : tinello , soggiorno , cucina , bagno, disimpegno e scala di accesso al piano primo ;

al piano primo : due camere , bagno, disimpegno .

Parte non residenziale

al piano terra : tre locali presumibilmente cantine, un deposito, due locali di sgombero ed un porticato.

al piano primo : ex fienile accessibile da scala a pioli .

Il secondo fabbricato è una tettoia al piano terra.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada X sia con una porta pedonale diretta sulla strada , sia tramite cancello carraio anch'esso direttamente sulla strada.

La zona dell'immobile in oggetto, si trova all'esterno del centro abitato e risulta isolato, siccome si tratta di un piccolissimo Comune , circa 300-400 abitanti non esistono nelle immediate vicinanze esercizi commerciali come negozi, farmacie, scuole primarie e secondarie etc.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di mattoni, tamponamenti in muratura intonacata , la copertura è in legno con manto di coppi, canali di gronda e pluviali in rame, tutti i servizi tecnologici esistenti sono in pessime condizioni.

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

La scala di accesso al piano primo è in cemento colorato .

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



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrosanitario e impianto di riscaldamento.

Il bagno del piano terra ha piatto doccia , lavabo, bidet, vaso senza rubinetteria.

Il bagno del piano primo ha vasca , doccia , lavabo, bidet, vaso e relativa rubinetteria.

I locali cantina , sgombero e deposito non sono dotati di impianti , pareti intonacate e pavimenti in cemento.

Il porticato e la tettoia hanno pilastri in muratura , copertura in legno e manto di coppi.

L'area esterna è un cortile in terra/ghiaia.

La recinzione del lotto è formata da muretto in cemento con sovrastante recinzione in ferro.

Completano la descrizione suddetta la documentazione fotografica.

Stato di Conservazione.

La parte abitativa si presenta in pessimo stato di manutenzione anche se è evidente una ristrutturazione in anni recenti.

La parte non residenziale è quasi completamente distrutta , in quanto i tetti sono crollati e anche le parti in muratura sono pericolanti

SUPERFICI DELLE UNITA'

La superficie utile della parte residenziale è la seguente :

Piano terra parte abitativa

Cucina	mq.	13,30
Disimpegno	mq.	14,20
Vano scala	mq.	5,30
Tinello	mq.	28,54
Bagno	mq.	10,62
Soggiorno	mq.	43,45
Totale piano terra	mq.	115,41

Piano primo parte abitativa

Camera	mq.	30,31
Camera	mq.	13,54



Disimpegno	mq.	2,89
Bagno	mq.	7,15
Totale piano primo	mq.	53,89

Totale parte abitativa = 115,41+ 53,89 = mq. 169,30

La superficie utile della parte non residenziale è la seguente :

Piano terra parte non residenziale

N. 3 cantine	mq.	18,05
Depositi	mq.	38,26
Tettoia	mq.	195,93
Porticato	mq.	127,49
Totale piano terra	mq.	379,73

Piano primo parte non residenziale

Ex fienile	mq.	69,06
Totale piano primo	mq.	69,06

Totale parte non residenziale = 379,73+ 69,06 = mq. 448,79

Costruzioni iniziate ante 02-09-1967.

Da informazioni assunte presso Ufficio Tecnico Comunale del Comune di X , dichiara che la costruzione dei beni oggetto del pignoramento sono stati iniziati prima della data del 02/09/1967 , però sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico alcuni titoli edilizi riferiti al fabbricato , per cui si veda il punto 4.

Costruzioni iniziate post 02-09-1967.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di X è emerso che sui fabbricati sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

Autorizzazione n. X del X .



Concessione edilizia n. X del X; denuncia di inizio lavori del X ; proroga della Concessione edilizia del X ; Comunicazione di fine lavori del X .

DIA n. X del X; Comunicazione di fine lavori del X .

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

Per quanto riguarda le modifiche interne ed esterne si dovrà richiedere una sanatoria .

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 SCIA in Sanatoria	€.	1.200,00
IVA e Cassa Previdenziale	€.	337,20
Oblazione per il Comune (a forfait)	€.	516,00
Marche da bollo e diritti di segreteria	€.	100,00
Spese varie e arrotondamenti	€.	46,80
TOTALE PRESUNTO	€.	2.200,00

Provenienza.

La provenienza degli immobili risulta la seguente :

L'immobile è pervenuto all' attuale proprietario con atto Notaio FFF in data X repertorio n. X , Voltura n. X in atti dal X.

Sintesi valutativa e conclusioni

I fabbricati non residenziali necessitano di essere messi in sicurezza , in quanto gli stessi (come si evince dalle fotografie) risultano diroccati e pericolanti.

Le spese presunte per la loro messa in sicurezza , quindi demolizione possono essere stimate in €. 8.000.00 , pertanto superiori al valore di mercato .



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

Fabbricato residenziale	= €.	13.500,00
Fabbricati non residenziali	= €.	2.000,00
Valore complessivo dei beni	=	€. 15.500,00

Possesso

Tutti i fabbricati sono liberi e non abitati.

Il Perito Estimatore
Geom. Bonesso Diego

