

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

*G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE*

*Rinvio il 15 maggio 2023 ore 10,00*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2018 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.500,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

## INCARICO

---

In data 28/10/2022, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti ubicato a Candelo (BI) - via dei Campi n. 43, catastale n. 17



## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti con circostante area cortilizia il tutto entrostante all'area distinta in mappa al fg. 16 del Catasto Terreni con la particella n. 309 ente urbano di are 9,62 e precisamente:

- a) fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto così composto:
  - unità 1 - nel piano terreno: ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camere e lavanderia;
  - unità 2 - con accesso dal vano scala: nel piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due balconi e collegata con vano scala interno nel piano sottotetto tre locali soffitte di cui uno a nudo tetto e ripostiglio;
- b) basso fabbricato destinato ad autorimessa e deposito;
- c) fabbricato accessorio destinato a ripostiglio/deposito ed autorimessa nel piano terreno e fienile nel piano primo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori ubicato a Candelo (BI) - via dei Campi n. 43, catastale n. 17

### 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:

- 
- 

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

- [ ] (Proprietà 1/4)
- [ ] (Proprietà 3/4)

### CONFINI

---

Il fabbricato di civile abitazione bifamigliare e i due fabbricati accessori entrostanti all'area distinta in mappa al fg. 16 del Catasto Terreni con la particella n. 309 confina con le particelle n. 505, n. 519, n. 316, n. 495, n. 422, n. 421 e n. 973 dello stesso foglio di mappa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
alloggio piano terreno	82,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	t
alloggio piano primo	85,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	1
sottotetto	90,00 mq	100,00 mq	0,30	30,00 mq	2
Totale superficie convenionale				247,00 mq	
deposito-autorimessa	40,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	t
deposito-autorimessa	50,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	t
fienile	28,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	309	3		A3	2	6	129 mq	418,33 €	1	
	16	309	4		A3	2	5	121 mq	348,61 €	t	
	16	309	6		C6	2	12	14 mq	41,52 €	t	
	16	309	7		C6	2	25	28 mq	86,51 €	t	
	16	309	8		C2	u	25	28 mq	55,52 €	t	

### Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ad eccezione:

- del divisorio interno realizzato nel locale lavanderia al piano terreno,
- del divisorio demolito tra l'ingresso e la cucina al piano primo, per ricavo unico locale ad uso cucina,
- non è rappresentato il piano sottotetto nella planimetria catastale.

Per cui si dovrà predisporre un nuovo accatastamento per le unità interessate alle variazioni.

Non risulta corretta la corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati in quanto relativamente alla particella n. 309 del foglio 16 del catasto fabbricati (l'entrostante del fabbricato di civile abitazione con relative pertinenze) risulta, oltre la corretta particella 309 anche la particella n. 494 del fg. 16 del Catasto Terreni. Di fatto detta particella n. 494 già 309/b è stata oggetto e trasferita a terzi, con atto di permuta, scrittura privata autenticata nelle firme a rogito Notaio Pietro Amosso del 9 marzo 1976 trascritto a Biella il 29 marzo 1978 ai n.n. 1962/1628.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che gli esecutati risultano essere proprietari anche dei terreni in Comune di Candelo distinti in mappa al foglio 16 del Catasto Terreni con le particelle n. 421 e n. 422 che risultano interclusi rispetto alla proprietà pignorata, per cui in caso di vendita bisognerà costituire un diritto di passaggio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un Fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti posto in un area completamente residenziale nella prima cintura del Comune di Candelo ed il cui accesso avviene dalla via dei Campi.

Il fabbricato di civile abitazione è stato costruito a metà degli anni '60 mentre i fabbricati accessori sono stati realizzati tra gli anni '65 e '98.

Detto fabbricato civile elevato a due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto è stata realizzato in struttura portante in cemento armato, divisori e tamponature in muratura di mattoni, la copertura è realizzata in struttura in legno e tegole in laterizio.

I serramenti esterni sono in legno dotati di avvolgibili. Le porte interne sono in legno, i pavimenti del piano terreno sono in piastrelle di ceramica, i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vater, vasca o doccia.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico ed idrosanitario.

I fabbricati accessori realizzati in muratura di mattoni con copertura in legno e tegole, hanno serramenti in ferro e in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Nel fabbricato di civile abitazione è residente la signora \_\_\_\_\_ con la propria famiglia (figlia di \_\_\_\_\_ e nipote di \_\_\_\_\_), ad eccezione dell'alloggio nel piano terreno in cui risiedeva la signor \_\_\_\_\_ deceduta in data 10 agosto 2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1964	proprietaria per 1/2  proprietario per la quota di 1/2	<b>compravendita TERRENO fg. 16 n. 309</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Tafuri	19/02/1964		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	06/03/1964	1328	1086
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/1964	proprietaria per 1/2  proprietario per la quota di 1/2 - fg. 16 n. 309 - fg. 16 n. 316 fg. 16 n. 308	<b>Costituzione di servitù di scarico acque bianche e nere reciproca sui terreni fg. 16 n. 309 e n. 316 e n. 308</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Tafuri	23/02/1964		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	09/06/1964	3351	2798
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/03/1976	proprietaria per 1/2  proprietario per la quota di 1/2 fg. 16 n. 316 sub.b di are 0,02 con cessione del fg. 16 n. 309 b ora 494 di are 0,18	<b>scrittura privata autenticata - permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Amosso	09/03/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	29/03/1976	1962	1628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/08/2016	proprietaria per 1/4  proprietario per la quota di 1/4	<b>successione in morte di</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/08/2016		
<b>Trascrizione</b>					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	05/09/2017	6830	5307
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala che:

- non è stata trascritta l'accettazione tacita d'eredità in morte di [redacted] deceduto in data 18 agosto 2016;
- non è stata presentata la dichiarazione di successione in morte di [redacted] deceduto in data 15 luglio 2021;
- non è stata presentata la dichiarazione di successione in morte di [redacted] deceduta in data 10 agosto 2022.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Biella il 14/07/2010  
 Reg. gen. 5955 - Reg. part. 1031  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di [redacted]  
 Contro [redacted]  
 Capitale: € 125.400,00  
 Rogante: Notaio Emanuela Garofalo  
 Data: 08/07/2010  
 N° repertorio: 23816  
 N° raccolta: 3446  
 Note: DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA - [redacted]

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Biella il 17/09/2014  
 Reg. gen. 6722 - Reg. part. 5263  
 Quota: 1/1  
 A favore di [redacted]  
 Contro [redacted]
- **pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Biella il 02/10/2018  
 Reg. gen. 7570 - Reg. part. 6106  
 Quota: 1/1  
 A favore di [redacted]  
 Contro [redacted]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione del complesso edilizio è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza di costruzione n. 69/64 del 12 giugno 1964 relativa alla costruzione del fabbricato di civile abitazione, abitabilità rilasciata in data 21 novembre 1966;
- licenza di costruzione m. 26/67/H del 15 maggio 1967 per la costruzione di un accessorio;
- licenza di costruzione n. 86/67/A del 29 agosto 1967 relativa alla civilizzazione del piano terreno per ricavo di un alloggio, con abitabilità rilasciata in data 5 novembre 1969;
- autorizzazione edilizia n. 75, P.E. n. 10/E/85 del 4 luglio 1985 relativa alla trasformazione di un autorimessa in camera, abitabilità rilasciata in data 7 agosto 1986;
- concessione edilizia in sanatoria n. 357 del 8 marzo 1993 per ampliamento e ristrutturazione civile abitazione e costruzione accessorio, abitabilità rilasciata in data 9 luglio 1993
- concessione edilizia n. 98/111 - P.E. n. 98/0049-2 del 22 ottobre 1998 relativa alla demolizione di basso fabbricato esistente e nuova costruzione di basso fabbricato in franchigia.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di.

- un piccolo divisorio realizzato nel locale lavanderia nel piano terreno;
- della realizzazione di una veranda sul nord, in corrispondenza dell'ingresso del vano scala.

Previa verifica della fattibilità, bisognerà procedere con la richiesta al Comune di Candelo di una concessione in sanatoria/accertamento di conformità, ed il pagamento di una sanzione di euro 1000,00 oltre alle spese tecniche.

In fine, la sottoscritta non è in grado di relazionare in merito a quanto esistente nel piano sottotetto perchè nei progetti non è mai stata rappresentata la pianta.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti ubicato a Candelo (BI) - via dei Campi n. 43, catastale n. 17

Fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti il tutto entrostante all'area distinta in mappa al fg. 16 del Catasto Terreni con la particella n. 309 ente urbano di are 9,62 e precisamente:

a) fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto così composto: - unità 1 - nel piano terreno: ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camere e lavanderia; - unità 2 - con accesso dal vano scala: nel piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due balconi e collegata con vano scala interno nel piano sottotetto tre locali soffitte di cui uno a nudo tetto e ripostiglio;

b) basso fabbricato destinato ad autorimessa e deposito;

c) fabbricato accessorio destinato a ripostiglio/deposito ed autorimessa nel piano terreno e fienile nel piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 309, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 171.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile con ogni pertinenza in Candelo (BI) - via dei Campi n. 43, catastale n. 17	247,00 mq	540,00 €/mq	€ 111.150,00	100,00%	€ 133.380,00
Fabbricato accessorio			A corpo	100,00%	€ 18.000,00
Fabbricato accessorio			A corpo	100,00%	€ 19.620,00
				Valore di stima:	€ 171.000,00

Valore di stima: € 171.000,00

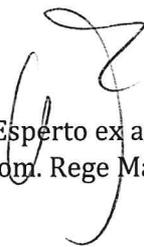
### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia e variazioni catastali e spese tecniche	4500,00	€

**Valore finale di stima: € 166.500,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 14/04/2023

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Rege Maria Cristina

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti ubicato a Candelo (BI) - via dei Campi n. 43, catastale n. 17  
Fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti il tutto entrostante all'area distinta in mappa al fg. 16 del Catasto Terreni con la particella n. 309 ente urbano di are 9,62 e precisamente:
  - a) fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto così composto:
    - unità 1 - nel piano terreno: ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camere e lavanderia;
    - unità 2 - con accesso dal vano scala: nel piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due balconi e collegata con vano scala interno nel piano sottotetto tre locali soffitte di cui uno a nudo tetto e ripostiglio;
  - b) basso fabbricato destinato ad autorimessa e deposito;
  - c) fabbricato accessorio destinato a ripostiglio/deposito ed autorimessa nel piano terreno e fienile nel piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 309, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 8, Categoria C2

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

**Prezzo base d'asta: € 166.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2018 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Candelo (BI) - via dei Campi n. 43, catastale n. 17		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 309, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 309, Sub. 8, Categoria C2	<b>Superficie</b>	380,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione bifamigliare e due fabbricati accessori pertinenti il tutto entrostante all'area distinta in mappa al fg. 16 del Catasto Terreni con la particella n. 309 ente urbano di are 9,62 e precisamente: a) fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto così composto: - unità 1 - nel piano terreno: ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno, due camere e lavanderia; - unità 2 - con accesso dal vano scala: nel piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, due balconi e collegata con vano scala interno nel piano sottotetto tre locali soffitte di cui uno a nudo tetto e ripostiglio; b) basso fabbricato destinato ad autorimessa e deposito; c) fabbricato accessorio destinato a ripostiglio/deposito ed autorimessa nel piano terreno e fienile nel piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.O		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 14/07/2010  
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 1031  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di  
Contro  
Capitale: € 125.400,00  
Rogante: Notaio E.Garofalo  
Data: 08/07/2010  
N° repertorio: 23816  
N° raccolta: 3446  
Note: DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA -

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 17/09/2014  
Reg. gen. 6722 - Reg. part. 5263  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 02/10/2018  
Reg. gen. 7570 - Reg. part. 6106  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro