



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E.

Procedura promossa da

Creditore Procedente

Contro

Debitore Esecutato

e

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Emanuele Migliore

Udienza:

20/11/2023 ore 10:15

INCARICO

Con udienza del 20/07/2023 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, PEC stefano.pozzo@archiworldpec.it telefax 01611859191 cell. 3482305655 tel. 0161987042 email pozzo.stefano@gmail.com, veniva nominato Esperto ex. art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

PREMESSA

I beni sottoposti a pignoramento sono siti in Comune di Cossato (BI) - Borgata Lavino n. 52 sono costituiti come segue:

Bene 1 - In fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, consistenza immobiliare formata da alloggio ai piani terreno e primo.
Fabbricato adiacente con porzione pertinenziale adibita a ripostiglio oltre a wc comune.

DESCRIZIONE

Alloggio ai piani terreno e primo in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, con locale adibito a ripostiglio in fabbricato adiacente al piano terreno; il tutto entrostante ad area distinta in mappa al foglio 11 particella 441 del Catasto Terreni (ente urbano di are 5,3).

Alloggio con la seguente consistenza:

al piano terreno: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, tinello, scala interna di accesso al piano primo
al piano primo: 2 camere letto, wc, balcone

Porzione di fabbricato accessorio con la seguente consistenza:

al piano terreno: locale ripostiglio e wc comune

Catasto Fabbricati: Fgl. 11 part. 441 sub.12 cat. A/4 consistenza vani 5,5 R.C. euro 128,08 piano T-1

LOTTO UNICO

Si ritiene di formare un lotto unico costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Cossato (BI) - Borgata Lavino n. 52 - 13836:

Bene 1 - Alloggio ai piani terreno e primo in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, con locale adibito a ripostiglio in fabbricato adiacente pertinenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 01/06/2023 ai nn. 5197/4274, gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà dei debitori di seguito identificati:

Gli esecutati sono di stato civile libero.

E' stata verificata con Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella la non esistenza di contratti di locazione, affitto o diversi, tra gli esecutati e terzi, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione è edificato sul mappale 441 del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Cossato, confinante con i mappali 606, 609, 610, 745, 608, 628 dello stesso foglio di mappa e la strada vicinale Mino.

CONSISTENZA

**Fgl.11 Part.441
sub.12**

Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
Abitazione	86,00	106,00	1,00	106,00	3,00	T1
Balcone	9,60	9,60	0,33	3,20		1
Ripostiglio	14,00	17,50	0,25	4,13	2,70	T
Totale Sup. commerciale:				113,33		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)
Indirizzo catastale: Cossato (BI) Borgata Lavino n. 52

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
11	441	12		A/4	1	5,5 vani	Totale 123 m ² Totale escluse aree scoperte 120 m ²	€ 128,08	T-1

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria eseguita.

CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visura storica catastale esaustiva in merito (ivi allegata), l'immobile di categoria A/4 censito al fgl. 11 part.441 sub.12 N.C.E.U. del Comune di Cossato (BI), deriva da:

- Variazione nel classamento del 07/12/2009 - Pratica n. BI0129115 in atti dal 07/12/2009. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18066.1/2009). Notifica effettuata con protocollo n. BI0129170 del 09/12/2009.
- Variazione in soppressione del 24/06/2009 - Pratica n. BI0065474 in atti dal 24/06/2009. VARIAZIONE - FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6626.1/2009). Detta Variazione ha costituito l'immobile al fgl.11 part.441 sub.12 e nel contempo ha soppresso il fgl.11 part.441 sub. 8 ed il fgl.11 part.441 sub. 9.
- VARIAZIONE del 14/05/1998 in atti dal 14/05/1998. AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. A02020.1/1998) per il cespite al fgl.11 part.441 sub. 8
- VARIAZIONE del 21/05/1998 in atti dal 21/05/1998. RETTIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. A02148.1/1998) per il cespite al fgl.11 part.441 sub. 9

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra (con porzione pertinenziale adibita a ripostiglio in adiacente fabbricato accessorio) è stato costruito all'inizio degli anni 60.

Ha struttura portante in muratura con divisori in mattoni.

L'alloggio si sviluppa su due piani collegati da scala interna a chiocciola non presente sull'elaborato planimetrico catastale.

I bagni sono rivestiti in piastrelle; il bagno al piano terreno è attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca mentre nel bagno al piano terreno ci sono lavabo e WC.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano nel locale tinello e radiatori in ghisa.

In basso fabbricato accessorio adiacente al fabbricato residenziale, una porzione in proprietà destinata a ripostiglio ed un wc comune nel cortile, completano il compendio.

Il tutto si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato il 31/08/2023, risulta libero da persone mentre si trovano ancora in loco alcuni beni di proprietà degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa all'immobile oggetto di esecuzione:

Alloggio ai piani terreno e primo in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, con porzione di fabbricato accessorio pertinenziale adibito a ripostiglio, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cossato al fgl.11 part.441 sub.12.

1) **dal 18/09/2009:**

2) **dal 12/09/2003:**

3) **dal 14/12/1998:**

4) **dal 15/03/1996:**

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate il 19/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

Iscrizione

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 24/09/2009
Registro Generale 7935 Registro Particolare 1423
totale € 180.000,00
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizione

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 16/07/2018
Registro Generale 5701 Registro Particolare 4601
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NB: Il suddetto pignoramento è riferito alla procedura RGE 99/2018 che risulta ESTINTA IN DATA 28/02/2020, come si evince da comunicazione del 01/08/2023 da parte della Cancelleria del Tribunale di Biella su richiesta del G.E.

Trascrizione

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 01/06/2023
Registro Generale 5197 Registro Particolare 4274
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non esistenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Cossato è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C. Variante XIV Approvata con D.C.C. n.47 del 09/07/2018.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, risulta inserito in area urbanistica a destinazione PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ART. 59 - AREE EDIFICATE - EDIFICABILI: a capacità residua - B4).

Non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici né risulta in alcun modo soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967.

Successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi né adottati provvedimenti sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di formare un lotto unico costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Cossato (BI) – Borgata Lavino n. 52 - 13836:

Bene 1 – Alloggio ai piani terreno e primo in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra con locale adibito a ripostiglio in fabbricato pertinenziale al piano terreno; il tutto entrostante ad area distinta in mappa al foglio 11 particella 441 del Catasto Terreni (ente urbano di are 5,3).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.

Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Cossato, verificate le valutazioni riportate per il Comune di Cossato dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per abitazioni di tipo civile in zona centrale con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 405,00/590,00.

In considerazione di quanto sopra, si applica il valore di stima evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene. 1 Alloggio ai piani T-1 in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, con porzione adibita a ripostiglio in fabbricato adiacente pertinenziale	113,33 mq	350,00 €/mq	€ 39.665,50	100%	€ 39.665,50
Totale lotto:					€ 39.665,50

Valore di stima: € 39.665,50 (euro trentanovemilaseicentosessantacinque/00)

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

Viverone, li 19/10/2023

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dr. Arch. Stefano Pozzo

ALLEGATI

- Relazione di stima
- Relazione di stima versione PRIVACY
- Foglio separato a) con l'identificazione completa dei beni
- Foglio separato b) con elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie

- Documentazione fotografica
- Visura catastale storica: fg.11 part.441 sub. 12 catasto fabbricati Comune di Cossato
fg.11 part.441 sub. 8
fg.11 part.441 sub. 9
- Elaborato planimetrico: fg.11 part.441 sub. 12
- Estratto di mappa (A3) fg.11
- Estratto di mappa (A4) fg.11 part.441
- Ispezioni ipotecaria del 19/10/2023

- Certificati anagrafici e di stato civile degli esecutati
- Documentazione attestante l'invio alle parti di copia della presente perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.665,50

Rif. 1 – Fabbricato Civile Abitazione			
Ubicazione:	Comune di Cossato (BI) – Borgata Lavino n. 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio ai piani T-1 in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, con locale adibito a ripostiglio in fabbricato adiacente pertinenziale	Superficie Residenziale	113,33 mq
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione:	<p>Alloggio ai piani terreno e primo in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra. Locale adibito a ripostiglio in fabbricato pertinenziale adiacente al piano terreno. Il tutto entrostante ad area distinta in mappa al foglio 11 particella 441 del Catasto Terreni (ente urbano di are 5,3).</p> <p>Alloggio piani T-1 con la seguente consistenza: <u>al piano terreno:</u> ingresso, disimpegno, bagno, cucina, tinello, scala interna di accesso al piano primo <u>al piano primo:</u> 2 camere letto, wc, balcone</p> <p>Porzione di fabbricato accessorio con la seguente consistenza: al piano terreno: locale ripostiglio e wc comune</p> <p>Catasto Fabbricati: Fgl. 11 part. 441 sub.12 cat. A/4 consistenza vani 5,5 R.C. euro 128,08 piano T-1</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		