



Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 - GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@geobec.it
e-mail: stefano.gremmo1966@gmail.com

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stefano Gremmo, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] e P.IVA [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

UDIENZA di rinvio del 23 ottobre 2023





SOMMARIO

Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@geopec.it
e-mail: stefano.gremmo1944@gmail.com

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	[REDACTED]
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	[REDACTED]
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	6
Provenienze Ventennali.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Proprietà	[REDACTED]
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	7
Normativa urbanistica.....	[REDACTED]
Regolarità edilizia.....	8
Stima.....	8
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10



Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 - GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@geopec.it
e-mail: stefano.gremmo1966@gmail.com

INCARICO

All'udienza del 31/05/2023, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. e fax 015541700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2023 accettava l'incarico. Successivamente, in data 01/07/2023, eseguiva il primo sopralluogo presso il fabbricato accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. Barbara Bonello, in presenza di uno degli attuali comproprietari.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio al piano rialzato dell'edificio D del Complesso Residenziale "ORSA MAGGIORE" sito in Biella - via Trento, 17.

(Coord. Geografiche: 45.561147,8.0592818)



Inquadramento in ambito provinciale (fonte google maps)



Inquadramento in ambito comunale (fonte google maps)



DESCRIZIONE

Alloggio al piano rialzato dell'edificio condominiale "D" facente parte del Complesso residenziale "Orsa Maggiore", la cui maggior consistenza è in mappa del catasto terreni al foglio 56, particella 1, ente urbano di mq. 7.272, coerente con la via Trento, la via Bengasi, la via Carso e le particelle stesso foglio : 40 - 41 - 851. Gli edifici condominiali che compongono il complesso sono 4 (A, B, C, D); elevati a 6 piani fuori terra oltre al seminterrato. L'alloggio è composto da : ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, bagno, due camere. E' inoltre pertinenziale una cantina al piano seminterrato.

Il complesso ha accesso sia dalla via Trieste, 17 che dalla via Carso, 18.

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona centrale del territorio comunale a circa 500 metri dalla Sede Municipale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati pluripiano ad media/ alta densità abitativa. In particolare l'edificio intero è sicuramente stato costruito nel 1970. L'area pertinenziale è comune a tutti gli edifici ed in parte è asfaltata con camminamenti per raggiungere gli ingressi dei condomini e parte a verde inserito in aiuole. La zona risulta servita da tutte le urbanizzazioni, e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è tipo comunale interno, collegata alla rete extraurbana. La zona presenta tutti i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità, raggiungibili nel raggio massimo di 200 / 300 metri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ALLOGGIO al piano rialzato con cantina al piano interrato in Biella via Trento, 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:

- (proprietà per $\frac{1}{4}$ in comunione leg. con)
Codice fiscale:
- (proprietà per $\frac{1}{4}$ in comunione leg. con)
Codice fiscale
- (proprietà per $\frac{1}{4}$ in comunione leg. con)
Codice fiscale:
- (proprietà per $\frac{1}{4}$ in comunione leg. con)
Codice fiscale:

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

- (proprietà per $\frac{1}{4}$)
- (proprietà per $\frac{1}{4}$)



- (proprietà per ¼)
- (proprietà per ¼)

CONFINI

Il lotto (mappale) condominiale pertinenziale in mappa al foglio 56, particella 1, ente urbano di mq. 7.272, coerente con la via Trento, la via Bengasi, la via Carso e le particelle stesso foglio : 40 - 41 - 851.;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 m ²	97,00 m ²	1,00	97,00 m ²	3,48 m	T
Cantina	5,40 m ²	7,00 m ²	0,50	3,50 m ²		S1
Totale superficie convenzionale:				100,50 m ²		
Incidenza condominiale:					%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				100,50 m ²		

La "superficie commerciale" è stata calcolata secondo i criteri usuali, quindi mediante utilizzo della superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti, senza tener conto di quota parte delle superfici accessorie e di ornamento condominiali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1	122	1	A/2	1	6	97	712,71	T - S1	

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie **SONO conformi** allo stato di fatto..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato abitativo è buono, nonostante non sia utilizzato da anni. Una vecchia perdita dal piano superiore ha lasciato alcune macchie ma il problema è risolto e quindi sarà sufficiente una semplice manutenzione ordinaria. Le facciate del condominio sono state ritinteggiate recentemente. Per gli interni, in relazione all'epoca di costruzione ed al suo utilizzo, senza interventi che non siano stati di sola manutenzione ordinaria, presenta i normali segni di vetustà di un fabbricato edificato da oltre 50anni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio condominiale ha la struttura portante in cemento armato con murature esterne di tamponamento intonacate. I solai ed i balconi sono in struttura mista in opera in cemento armato e pignatte di laterizio; pavimentazione in marmette di kliner.

Copertura: l'edificio ha copertura a tegole di cemento.

Tamponature: le tamponature interne di mattoni forati intonacati, spessore cm. 10.

Finiture Esterne: Tinteggiatura in ottimo stato.

Serramenti: Il portoncino d'ingresso che affaccia sull'atrio (e vano scala) è in legno tamburato. I serramenti esterni sono a tutta altezza con a parte inferiore fissa (ma all'esterno è comunque posta una balaustra in ferro verniciato), in legno, con vetro semplice e avvolgibili in cassonetto. Le porte interne, in legno amburato, sono a tutta altezza con la parte superiore fissa e a giorno.

Finiture interne: L'ingresso condominiale ha pavimentazione in marmo, come anche le pedate della scala. I disimpegni del piano interrato sono rustici con pareti semplicemente intonacate e pavimentazione in cemento gettato e liscio. L'alloggio ha le finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con marmette di botticino nel disimpegno, piastrelle di ceramica per cucina e bagno parquet in legno per le camere. Rivestimenti in piastrelle monocottura in bagno e cucina, nella quale sono state coperte da un rivestimento di compensato facilmente rimovibile.

Impianti: L'impianto di riscaldamento centralizzato, negli ambienti sono posizionati i termosifoni in lamiera di metallo. Anche la produzione di acs è centralizzata. Impianto idrico-sanitario è sottotraccia, allacciato alle utenze pubbliche. Impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, presenta frutti e mostrine di media qualità. Entrambi presenti ma da verificare stante a vetustà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 03/07/2023 l'Amministratore pro tempore del condominio segnalava quanto segue : "le spese condominiali della gestione 2021/2022 per l'unità in questione ammontavano ad €.1.899,39 di cui sono state versate €. 1.895,00. Per la gestione 2022/2023 sono preventivate €. 1.542,96 suddivise in n.8 rate, di cui sono state ad oggi già versate 5 rate da €. 192,87 caduna

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Atti			
	PROPRIETÀ			
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Di LeoRoberto	21/11/2006	151147	25650
	Trascrizione			



Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 - GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@biennet.it
e-mail: stefano.gremmo1966@gmail.com

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	28/11/2006	151147	25650
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 21/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscrizione del 28/11/2006 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 15229
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCA di ROMA S.p.A.
Contro 3
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Di Leo Roberto
Data: 21/11/2006
N° repertorio: 151148
N° raccolta: 25651

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 2367/2011 del 28/11/2011
Trascritto a Biella il 04/01/2012
Reg. gen. 98 - Reg. part. 77
- **Pignoramento immobiliare**
Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 344/2023 del 17/04/2023



Trascritto a Biella il 21/04/2023
Reg. gen. 3796 - Reg. part. 3128

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico azzona l'area in ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ZONE RC PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI RC - RC1 - ART. 20, in cui la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale (e l'alloggio in esame) è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza edilizia n° 1120 del 31/01/1968;
- Licenza edilizia (variante) n° 855 del 15/06/1970;

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Esistono difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati. Lievi e riscontrabili nella distribuzione interna dell'alloggio e nel diverso posizionamento della cantina (nell'ambito di una edificazione dell'intero piano interrato eseguita in totale difformità nelle tramezzature). Sono comunque difformità che possono essere sanate, meglio se a livello condominiale. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione al raffronto fatto tra gli elaborati grafici allegati ai predetti provvedimenti autorizzativi, reperiti nell'accesso fatto all'Ufficio tecnico del Comune, e lo stato di consistenza verificato in occasione dei sopralluoghi condotti, sono emerse le **difformità** riguardanti la distribuzione interna dell'alloggio e nel diverso posizionamento della cantina (nell'ambito di una edificazione dell'intero piano interrato eseguita in totale difformità nelle tramezzature). Sarà necessario presentare una pratica di richiesta Permesso di Costruire in sanatoria, il cui rilascio non comporta particolari problemi od elementi ostativi.

In relazione a quanto sopra per la regolarizzazione, lo scrivente, per sanzioni, oneri professionali, ecc., ipotizza la somma di € 2.500,00 che alla fine verrà dedotta dalla stima.

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune



Stefano Gremmo

Geometra

Via Roma, 4 - GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700

e-mail: stefano.gremmo@gepec.it

e-mail: stefano.gremmo1944@gmail.com

documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, nello specifico abitazione con pertinenziale autorimessa, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO

Dell'edificio condominiale "D" facente parte del Complesso residenziale "Orsa Maggiore", sito in via Trento, 17, individuato in mappa del catasto terreni al foglio 56, particella 1, ente urbano di mq. 7.272, coerente con la via Trento, la via Bengasi, la via Carso e le particelle stesso foglio : 40 - 41 - 851.

- Alloggio al piano rialzato (T), composto da : ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, bagno, due camere.
- Cantina al piano seminterrato.

Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **BIELLA** foglio **56** :

- particella **1**, Sub. **122**, via Trento, , piano S1 - T, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 97, rendita € 712,71;

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

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ALLOGGIO	100,50 mq	700,00 €/mq	€ 70.350,00	100,00	€ 70.350,00
					€ 70.350,00

A dedurre costi regolarizzazione = euro **2.500,00***

VALORE DI STIMA FINALE non deprezzato **67.850,00***

(diconsi euro sessantasettemilasettecentocinquanta/00)

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 10% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA **70.350,00***

A dedurre il 10% circa € - **7.035,00***



Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 - CAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@asapec.it
e-mail: stefano.gremmo1266@gmail.com

Valore con abbattimento
A dedurre costi regolarizzazione

€ 63.315,00*
= euro 2.500,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita

€ 60.815,00*

(diconsi euro sessamilaottocentoquindici/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

- ai paragrafi dati catastali ;
- al paragrafo della regolarità edilizia.

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.

Biella, li 21/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gremmo Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - Documentazione fotografica
 - Estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza
 - Visura catastale del catasto fabbricati relative ai soggetti
 - Planimetria catasto fabbricati