

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baietto Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Segnalazioni rilevanti

## INCARICO

---

All'udienza del 10.10.2023, il sottoscritto Arch. Baietto Emanuela, con studio in Via Cerruti, 7 - 13900 - Biella (BI), email baiettoemanuela@libero.it, PEC emanuela.baietto@archiworldpec.it, Tel. 015 8283255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.10.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Monte Grappa n.5
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Vigliano Biellese (BI) - via Monte Grappa n.5

## DESCRIZIONE

---

Unita' immobiliari site nel fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO PRIMAVERA:

- unita' immobiliare (A/3) sita al piano quarto: alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina, salotto, camera, bagno e due balconi, oltre a cantina sita al piano seminterrato;
- unita' immobiliare (C/6) al piano terreno: autorimessa.

Per gli immobili in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Monte Grappa n.5
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Vigliano Biellese (BI) - via Monte Grappa n.5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' presente nel fascicolo informatico la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili in oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Appartamento, autorimessa e cantina sono censiti al NCT FG.11 MAPP.743.

I confini da NORD IN SENSO ORARIO sono: NCT FG. 11 MAPP. N.101, N.828, N.829, N.384, N.383, N.382, N.381, N.380, N.863, N.509 E N.834.

Si allega alla presente l'ESTRATTO DI MAPPA NCT DEL FG. 11 DEL COMUNE DI VIGLIANO BIELLESE presente all'Agenzia del Territorio dal quale sono stati rilevati i confini catastali.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,77 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,87 m	4
Cantina	9,11 mq	11,65 mq	0,20	2,33 mq	2,20 m	S1
Autorimessa	11,54 mq	14,81 mq	1	14,81 mq	2,72 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,14 mq</b>		

APPARTAMENTO PIANO QUARTO H 2.87 m

-CUCINA Sup. 11,62 m<sup>2</sup>

-INGRESSO Sup. 8,00 m<sup>2</sup>

-SALOTTO Sup. 23,25 m<sup>2</sup>

-BAGNO Sup. 5,43 m<sup>2</sup>

-CAMERA Sup. 17,47 m<sup>2</sup>

SU TOTALE: 65,77 m<sup>2</sup>

SUL TOTALE: 80,00 m<sup>2</sup>

CANTINA PIANO SEMINTERRATO H 2.20 m

-CANTINA Sup. 9,11 m<sup>2</sup>

SU TOTALE: 9,11 m<sup>2</sup>

SUL TOTALE: 11,65 m<sup>2</sup>

BOX AUTO PIANO TERRENO Hmax 2.72 m

-BOX AUTO Sup. 11,54 m<sup>2</sup>

SU TOTALE: 11,54 m<sup>2</sup>

SUL TOTALE: 14,81 m<sup>2</sup>

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1975 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 379 Qualità Fabb. rurale Superficie (ha are ca) 528
Dal 09/06/1975 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 640 Reddito dominicale € 3,97 Reddito agrario € 4,13
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 375, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 0,08 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 374, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,86 Piano S1-4
Dal 01/01/1992 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 375, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 63,78 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 374, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-4
Dal 08/05/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 375, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 63,78 Piano T

Dal 08/05/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 374, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-4
Dal 15/12/2006 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 375, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 63,78 Piano T
Dal 15/12/2006 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 374, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-4
Dal 30/03/2009 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 375, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 63,78 Piano T
Dal 30/03/2009 al 16/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 374, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-4
Dal 20/03/2014 al 20/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 743 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 528
Dal 20/03/2014 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 743 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 1168
Dal 16/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 743, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano S1-4
Dal 16/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 743, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 63,78 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 743, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 63,78 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 743, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani

		Superficie catastale 85 mq Rendita € 374,43 Piano S1-4
--	--	--

Precisazioni del CTU.

La situazione degli intestatari al 08/05/2006 compare nelle visure due volte poiché la denuncia di successione è stata rettificata in data 21/09/2007.

Si allegano le visure catastali storiche dalle quali e' stata ricavata la cronistoria catastale sopra elencata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	743	13		A3	2	5 VANI	85 mq	374,43 €	S1-4	
	11	743	26		C6	2	13	13 mq	63,78 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	743				ente urbano		1168 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### PRECISAZIONI DEL CTU.

1) Non sussiste corrispondenza catastale per quanto concerne l'alloggio censito al NCEU FG 11 PARTICELLA 743 SUB 13 IN QUANTO LE TRAMEZZATURE INTERNE E I BALCONI HANNO DIMENSIONI DIVERSE RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO.

2) LE PARTICELLE CITATE NEGLI ATTI DI PROVENIENZA E SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SONO STATE SOPPRESSE DANDO ORIGINE ALLE ATTUALI PARTICELLE COSI' COME SOTTO DESCRITTO.

NCEU

Foglio 11 mappale 743 subalterno 13, corrispondeva alla particella foglio 10 n.374 sub 13, soppressa per allineamento mappe.

Foglio 11 mappale 743 subalterno 26, corrispondeva alla particella foglio 10 n.375 sub 8, soppressa per allineamento mappe.

NCT

Foglio 11 mappale 743 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle foglio 11 n.105 e 379.

IL CTU quindi non puo' dichiarare la regolarita' catastale della particella censita al NCEU FG 11 N.743 SUB 13. Le differenze riscontrate possono essere regolarizzate previa SCIA in sanatoria per opere interne presso il Comune di Vigliano Biellese (vedi capitolo regolarita' edilizia), previo accordo per le differenze esterne, dei balconi con l'amministratore del Condominio che autorizzi il deposito della pratica. Successivamente l'unita' immobiliare potra' essere riaccatastata correttamente al fine di ottenere la regolarita' catastale.

I COSTI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE POTRANNO ESSERE PRESUNTI PARI A 800 € + IVA A NORMA DI LEGGE + C.N. 4% OLTRE COSTI VIVI DA CORRISPONDERE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA CHE ALLA DATA ODIERNA PER UNA SOLA SCHEDA CATASTALE SONO PARI A 50 €.

## PRECISAZIONI

---

### 1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonche' senza garanzia di evizione.

-L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potra' avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

### 2-PRECISAZIONI RILEVANTI DEL CTU.

2.1-IL CTU NON PUO' DICHIARARE NE' LA REGOLARITA' CATASTALE NE' LA REGOLARITA' EDILIZIA DELL'ALLOGGIO CENSITO AL NCEU FG 11 PARTICELLA 743 SUB 13 COME SI DESCRIVE NEI CAPITOLI DEDICATI PERTANTO PRIMA DELLA VENDITA OCCORRE METTERE IN ATTO LE NECESSARIE SANATORIE PRESSO IL COMUNE DI VIGLIANO B.SE E SUCCESSIVAMENTE PROVVEDERE AL RIACCATASTAMENTO PRESSO L'AGENZIA ENTRATE.

2.2-NON SI RILEVA IL DEPOSITO DI UN CERTIFICATO APE PRESSO GLI ARCHIVI COMUNALI.

2.3-NON VI SONO DEPOSITATE IN ALLEGATO ALLA PRATICHE EDILIZIE PRESENTI NEGLI ARCHIVI DEL COMUNE CERTIFICAZIONI DI.CO DEGLI IMPIANTI.

2.4-IL NUMERO CIVICO PRESENTE SULLE VISURE CATASTALI NON CORRISPONDE AL NUMERO CIVICO ESATTO COME ANCHE GIA' SEGNALATO NELLA RELAZIONE DEL CUSTODE AVV. A.ARDUINO DEL 31.10.2023: PRECISAMENTE IL NUMERO CIVICO ESATTO E' IL N.5 INVECE DEL NUMERO INDICATO SULLE PLANIMETRIE 1-B.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'alloggio e dell'autorimessa appaiono mediocri con la necessita' di interventi di manutenzione straordinaria.

Come gia' segnalato nella relazione dal custode avv A. Arduino del 30.10.2023 l'appartamento ha la presenza di vivaci fenomeni derivanti da condense nelle murature sia perimetrali che non perimetrali che anneriscono le pareti con macchie nere. Questo fenomeno di condensa e' causato dalla inesistenza di pareti coibentate e dalla differenza di temperatura tra i locali interni riscaldati e non riscaldati: pareti riscaldate calde a contatto con superficie fredde crea appunto il fenomeno.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni ed indivisibili del condominio, nonchè tutti i patti, obblighi, limitazioni e servitù sono dettate o richiamate nel Regolamento di condominio che il CTU allega alla presente al quale occorre fare riferimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### ALLOGGIO CENSITO AL NCEU FG 11 PARTICELLA 743 SUB 13

Alloggio con pareti tinteggiate per tutti i locali tranne cucina e bagno che hanno le pareti piastrellate.

I pavimenti dell'ingresso disimpegno, cucina e bagno sono in piastrelle. Il salotto e la camera hanno pavimenti in legno.

I serramenti sono in alluminio con vetro semplice con avvolgibili.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La cantina risulta allo stato rustico con pavimento in cemento e pareti intonacate al rustico.

Impianti presenti ma il CTU non e' in grado di dichiarare se a norma di legge, non sono presenti DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.

Per ulteriori ragguagli si veda l'allegata documentazione fotografica ed i rilievi planimetrici del CTU

### AUTORIMESSA CENSITA AL NCEU FG 11 PARTICELLA 743 SUB 26

Si presenta con pavimento in cemento, pareti intonacate al rustico e porta di ingresso all'autorimessa in metallo a saracinesca.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/12/2019

***Stato della causa in corso per il rilascio***



L'immobile è occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal dicembre 2019, alla quale lo aveva concesso in comodato gratuito l'esecutato.

Il contratto di comodato e' stato reperito dal custode e caricato sul portale telematico e viene allegato alla presente.

### Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Il custode in data 30.10.2023 effettuava istanza al GE che ha ritenuto opportuno letta la relazione del custode depositata in data 30.10.2023 disporre che il custode giudiziario, previa individuazione di un congruo canone provvedesse alla stesura di idoneo contratto di locazione, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione, da sottoporre all'attuale occupante e, nel caso di manifestazione del consenso da parte di quest'ultima, desse corso alla relativa stipulazione.

Il custode ha provveduto a redigere bozza di contratto con il canone mensile previsto pari a 250 € come indicato dallo scrivente CTU, stabilito in base ai valori medi di mercato per affitti di immobili similari.

Il custode inoltre ha ritenuto di inserire anche 300 € per le spese condominiali.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1971 al 08/05/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SUSTER SILVIO DI BIELLA	27/05/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI BIELLA	22/06/1971	4462	3604
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI BIELLA	16/06/1971	2520	120		
Dal 08/05/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI COSSATO	04/05/2007	35	681/7

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II BIELLA	17/12/2008	11744	8244
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/05/2006 al 15/12/2006	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI COSSATO	04/05/2007	35	681
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI BIELLA	25/06/2007	7349	4340
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2006 al 11/09/2007 fino al 30.03.2009	**** Omissis ****	<b>TESTAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GHIRLANDA MASSIMO	11/09/2007	133592	21184
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI BIELLA	20/09/2007	10613	6325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2006 al 04/12/2007 fino al 30.03.2009	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI COSSATO	04/12/2007	95	685/7
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR II DI BIELLA	06/11/2008	10183	7096
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 30/03/2009 al 01/02/2024	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. NOTAIO PIERLEVINO RAJANI	30/03/2009	140.346	21.893
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR II	01/04/2009	2779	1940
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA ENTRATE COSSATO	31/03/2009	598	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

IL CTU PRECISA CHE DALLE DATE DEL 11.09.2007 E 4.12.2007 AL 30.03.2009 L'INTESTAZIONE NON E' VARIATA RESTANDO:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pettorazza Grimani (RO) il 31.10.1933 CF (ZGNQTN33R71G525V) PROPR. 1/6 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Biella (BI) il 05.11.1966 CF (ZGNMRA66S05A859E) PROPR. 1/12 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Biella (BI) il 14.09.1971 CF (ZGNBBR71P54A859R) PROPR. 1/12  
CON ATTO DEL 30.03.2009 LA PROPRIETA' E' PASSATA INTERAMENTE A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

SI CITANO INOLTRE LE SEGUENTI ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA':

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA A FAVORE DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* TRASCRITTA A BIELLA ALLA CONSERVATORIA DEI RR II IN DATA 17/07/2023 RG 6800 RP 5614  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA A FAVORE DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CONTRO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* TRASCRITTA A BIELLA ALLA CONSERVATORIA DEI RR II IN DATA 17/07/2023 RG 6801 RP 5615

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 01/04/2009  
Reg. gen. 2780 - Reg. part. 417  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 76.000,00  
Spese: € 76.000,00  
Interessi: € 8,09  
Rogante: NOTAIO RAJANI PIERLEVINO COSSATO  
N° repertorio: 140347  
N° raccolta: 21894

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a BIELLA il 18/08/2023  
Reg. gen. 8022 - Reg. part. 6660  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

DESTINAZIONE URBANISTICA: PRG DEL COMUNE DI VIGLIANO BIELLESE DAL SITO DEL TERRITORIO VIRTUALE DI BIELLA RISULTA IN AREE EDIFICATE.  
TRATTANDOSI DI FABBRICATO IL CTU NON HA RICHIESTO IL CDU, TUTTAVIA ALLEGA ALLA PRESENTE ESTRATTO DEL PRG.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

IL CTU HA REPERITO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VIGLIANO BIELLESE LE PRATICHE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DEL CONDOMINIO PRIMAVERA E SUCCESSIVAMENTE DELLA REALIZZAZIONE DEI DUE BLOCCHI DI AUTORIMESSE SITUATI A SUD E A NORD DEL CONDOMINIO. LE PRATICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE SONO LE SEGUENTI:

- 1) LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 14/11/1962 PRESENTATA PER CONTO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER LA REALIZZAZIONE DEL CONDOMINIO "PRIMAVERA". ALLEGATI AD ESSA SONO STATI REPERITI L'INIZIO LAVORI IN DATA 16/03/1963, LA FINE LAVORI IN DATA 24/08/1963 E L'AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE CERTIFICATA IL 28/09/1964.
- 2) LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 12/10/1963 PRESENTATA PER CONTO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E GEOM. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER LA COSTRUZIONE DI VANI AD USO RIPOSTIGLIO. ALLEGATI AD ESSA SONO STATI REPERITI L'INIZIO LAVORI IN DATA 13/10/1963, LA FINE LAVORI IN DATA 24/08/1964.

3) LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 10/05/1976 PER LA MESSA IN OPERA DI PIANTONI IN FERRO CON CATENE A DELIMITAZIONE DELLA PROPRIETA', NON COMPLETATA E DI CUI E' STATO RICHIESTO IL RINNOVVO.

4) RINNOVO DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 10/05/1976 CON CONCESSIONE GRATUITA N.12 DEL 28/03/1978 DI CUI OGGETTO "RINNOVO CONCESSIONE PER LA POSA IN OPERA DI PIANTONI IN FERRO CON CATENE".

IL CTU ALLEGA ALLA PRESENTE, OLTRE AI DOCUMENTI SOPRA CITATI, GLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLE PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMUNE.

### ***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.

L'UNITA' IMMOBILIARE ALLOGGIO (A/3) PRESENTA ALCUNE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 14/11/1962, IN PARTICOLARE NEI LOCALI ATTUALMENTE ADIBITI A CUCINA E SALOTTO, LE TRAMEZZATURE HANNO DIVERSE POSIZIONI.

COME SI EVINCE DAGLI ELABORATI GRAFICI ANNESSI ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 14/11/1962 E DAI RILIEVI DEL CTU, CUCINA E TINELLO AD OGGI SONO UN UNICO AMBIENTE, SENZA LA PRESENZA DI MURI DIVISORI FRA I LOCALI MA PRESENTANDOSI COME UN UNICO LOCALE ACCESSIBILE DAL DISIMPEGNO MEDIANTE L'APERTURA DI UNA PORTA COLLOCATA IN CORRISPONDENZA DEL CAVEDIO PORTA IMPIANTI.

IL CTU HA EFFETTUATO I RILIEVI COMPLETI DELL'UNITA' IMMOBILIARE CHE SE PARAGONATA AI DISEGNI GRAFICI DEL 1962 APPAIONO MOLTO CHIARE LE DIFFERENZE.

**IL CTU NON PUO' QUINDI DICHIARARE LA REGOLARITA' EDILIZIA.**

**OCCORRERA' PRESENTARE UN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/01 E SS.MM.II., OVVERO UNA SCIA IN SANATORIA PREVIO AVVISO ED AUTORIZZAZIONE DELL'AMMINISTRATORE CHE DOVRA' ESSERE EDOTTO DELLE PICCOLE DIFFORMITA' DI FACCIATA DEL CONDOMINIO (BALCONI). SUCCESSIVAMENTE SI POTRA' RIACCATASTARE L'ALLOGGIO PER AVERE LA RENDITA CORRETTA.**

I COSTI DELLA SCIA IN SANATORIA PRESUNTI DA VERIFICARE CON IL COMUNE AL MOMENTO DEL DEPOSITO SONO:

COSTO PROFESSIONALE 1000,00 € + IVA A NORMA DI LEGGE + C.N. A NORMA DI LEGGE

DIRITTI SCIA DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI VIGLIANO B.SE: 60 €

SANZIONE AI TERMINI DELL'ART. 132 COMMA 1 DEL DPR 380/01 DA 516,00 € A 2.582,00 € A DISCREZIONE MOTIVATA DEL COMUNE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I vincoli ed oneri condominiali sono dettati o richiamati nel Regolamento di condominio che il CTU allega alla presente al quale occorre fare riferimento

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Monte Grappa n.5  
Unita' immobiliari site nel fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO PRIMAVERA:

unita' immobiliare (A/3) sita al piano quarto: alloggio composto da ingresso/disimpegno, cucina, salotto, camera, bagno e due balconi, oltre a cantina sita al piano seminterrato;  
Immobile condominiale identificato al catasto terreni - Fg. 11, Part. 743, Qualità ente urbano  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 743, Sub. 13, Categoria A3

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Vigliano Biellese (BI) - via Monte Grappa n.5

unita' immobiliare (C/6) al piano terreno: autorimessa.  
Immobile condominiale identificato al catasto terreni - Fg. 11, Part. 743, Qualità ente urbano  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 743, Sub. 26, Categoria C6 al catasto Terreni

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene 1+ bene 2 = € 32.056,20**

CRITERI DI STIMA, SI SONO CONSIDERATI I SEGUENTI PARAMETRI:

- VALUTAZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO;
- POSIZIONE ALL'INTERNO DELLA PALAZZINA CONDOMINIALE E POSIZIONE NEL COMUNE DI VIGLIANO B.SE.
- FINITURE DELL'IMMOBILE E SERRAMENTI ESTERNI;
- SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE NON CONFORME.
- PARAMETRI DI VALORE DELLA TABELLA OMI RESIDENZIALE (allegata) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.
- PER L'APPARTAMENTO (COMPRESSE PERTINENZE: CANTINA E INCIDENZA PARTI COMUNI) OVVERO L'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL NCEU FG 11 PARTICELLA N.473 SUB 13.

SI E' RITENUTO DI UTILIZZARE I VALORI MINIMI DELLA TABELLA OMI RESIDENZIALE (1° SEM 2023) ALLEGATA IN COPIA ALLA PRESENTE, AVENTE VALORE MINIMO PARI A 330 € A m2.

**LA STIMA HA VISTO LA TOTALITA' DEI m2 RIFERITI A ENTRAMBE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI SIA L'ALLOGGIO (FG 11 PARTICELLA 743 SUB 13) CHE L'AUTORIMESSA (FG 11 PARTICELLA 743 SUB 26) IN REALTA' IL CTU DICHIARA CHE POTREBBERO ESSERE VENDUTE SEPARATAMENTE ED A CORPO CON I SEGUENTI VALORI SUDDIVISI FERMO RESTANDO IL VALORE A CORPO OTTENUTO PARI E ARROTONDATO A 32.000,00 €.**

**FG 11 PARTICELLA N.473 SUB 13 ALLOGGIO 26.000,00 € SENZA DEPREZZAMENTO**

**FG 11 PARTICELLA N.473 SUB 13 ALLOGGIO 22.000,00 € CON DEPREZZAMENTO DEL 15%**

DOVUTO SIA ALLA SITUAZIONE DI MERCATO DI IMMOBILI SIMILARI SIA ALLA SITUAZIONE GENERALE SOPRA RAPPRESENTATA.

**FG 11 PARTICELLA N.473 SUB 26 AUTORIMESSA 6.000,00 € SENZA DEPREZZAMENTO**

**FG 11 PARTICELLA N.473 SUB 26 AUTORIMESSA 5.000,00 € CON DEPREZZAMENTO DEL 15%**

DOVUTO SIA ALLA SITUAZIONE DI MERCATO DI IMMOBILI SIMILARI SIA ALLA SITUAZIONE GENERALE SOPRA RAPPRESENTATA.

**IL CTU CONSIGLIA DI UTILIZZARE I PREZZI DI STIMA DEPREZZATI DEL 15% PIU' APPETIBILI DALL'ATTUALE MERCATO IMMOBILIARE PER TIPOLOGIE SIMILARI.**

LA STIMA DEL VALORE ATTRIBUITO E' DA INTENDERSI A CORPO: IL PARAMETRO A m2 E' STATO UTILIZZATO IN MODO PURAMENTE INDICATIVO PER ADDIVENIRE AL VALORE A CORPO. SI E' RITENUTO DI PROCEDERE AL DEPREZZAMENTO DEL 15% LASCIANDO ENTRAMBE LE STIME ED AL GE LA POSSIBILITA' ULTIMA DI DECISIONE.

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 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Baietto Emanuela