
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Canova Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	9
Patti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	10



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21



INCARICO

In data 25/11/2023, il sottoscritto Geom. Canova Davide, con studio in Via Rigola, 7 - 13900 - Biella (BI), email davide.canova@tiscali.it, PEC davide.canova@geopec.it, Tel. 0158 409340, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 45.586980, 8.257121)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc (Coord. Geografiche: 45.586434, 8.255664)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato inserito in un gruppo di fabbricati a schiera di vecchia edificazione.

Il fabbricato è composto da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina; piano terreno con cortile gravato da servitù di passaggio, tre locali ad uso ripostiglio-deposito e cucina; piano primo con soggiorno, cucina-pranzo, bagno, disimpegno, soffitta e due balconi; piano secondo con due camere, due disimpegni, bagno, tre balconi e vuoto sulla soffitta del piano primo.

La consistenza immobiliare è L'immobile è ubicato in posizione semicentrale del comune di Brusnengo a poca distanza dai principali servizi pubblici e privati.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un androne carraio prospiciente Via Rovasenda

In zona sono presenti parcheggi pubblici in prossimità della Chiesa di San Bernardo posta a circa mt 200 in direzione Sud

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC



Piccolo terreno agricolo ubicato a circa mt 150 dal fabbricato residenziale, accessibile da una strada vicinale che collega via Rovasenda con via San Bernardo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

I confini del fabbricato di civile abitazione partendo da Nord in senso orario sono i seguenti: mappale 327, via Rovasenda, mappali 334, 844, 326, 330 del foglio 12 del Catasto Terreni del comune di Brusnengo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Il confine del terreno agricolo partendo da Nord in senso orario sono i seguenti:
- mappali 357, 353, 355 e 356 del foglio 12 del Catasto Terreni del comune di Brusnengo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,50 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	49,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,50 m	1
Abitazione	46,50 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,60 m	2
Cantina	30,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,00 m	S1
Locale di deposito	29,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,10 m	T
Soffitta	14,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	5,20 m	1



Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	1/2
Totale superficie convenzionale:				220,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1981 al 29/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 333 Categoria A5 Cl.2, Cons. 4
Dal 26/08/1986 al 12/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 332 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3
Dal 12/01/1995 al 29/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 332 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3
Dal 29/09/2000 al 17/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 333, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11
Dal 17/10/2000 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 331, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11



Dal 27/07/2006 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 331, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 391,99
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1986 al 12/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 354 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0130 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,87
Dal 12/01/1995 al 17/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 354 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0130 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,87
Dal 17/10/2000 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 354 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0130 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,87
Dal 27/07/2006 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 354 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0130 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	12	331	1		A4	2	11	284 mq	391,99 €		
--	----	-----	---	--	----	---	----	--------	----------	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata nell'anno 2000 e quanto riscontrato durante il sopralluogo.

In particolare sono state rilevate le seguenti differenze: modifiche interne in tutti i piani; modifiche alle scale esterne ed agli accessi; modifiche alle aperture esterne.

Le variazioni sono evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente perizia.

L'indirizzo corretto è Canton Borra n. 14 mentre nelle visure catastali viene indicato erroneamente come Via Rovasenda n. 110

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	354				Seminativo o arborato	2	0130 mq	0,6 €	0,87 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Nessuna precisazione particolare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC



Nessuna precisazione particolare

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Non sono stati rilevati e/o riscontrati patti o altri accordi.

Si specifica che l'area esterna adibita a cortile è gravata da servitù di passaggio da parte delle altre proprietà limitrofe.

Tale diritto risulta costituito mediante l'utilizzo continuativo delle proprietà limitrofe e viene esercitato reciprocamente anche sulle altre aree esclusive da parte dell'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Non sono stati rilevati e/o riscontrati patti o altri accordi.

Si specifica che l'accesso al terreno dalla strada vicinale avviene passando attraverso terreni di altra proprietà

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Lo stato conservativo dell'immobile è normale

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Non sono presenti parti comuni nel fabbricato civile.

L'accesso alla proprietà avviene mediante androne carraio che da via Rovasenda si dirama nel vecchio nucleo denominato Canton Borra.

L'area di pertinenza esclusiva al fabbricato è gravata da servitù di passaggio esercitata dalle altre proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

L'area di pertinenza esclusiva al fabbricato è gravata da servitù di passaggio esercitata dalle altre proprietà limitrofe che la utilizzano per accedere ai loro fabbricati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Si specifica che l'accesso al terreno dalla strada vicinale avviene passando attraverso terreni di altra proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

L'esposizione del fabbricato è sui lati Nord, Est e Ovest.

L'altezza utile interna è variabile in quanto il fabbricato è costituito da diversi corpi di fabbrica con orizzontamenti a quote diverse collegati tra loro tramite scale interne ed esterne.

Il piano cantinato ha pavimentazione in terra battuta, muri interni in pietra e mattoni a vista, serramenti esterni di vecchia fattura in parte in legno ed in parte in metallo. Il solaio verso il piano terreno è a volta in mattoni a vista.

Il piano terreno ha cucina con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. I locali deposito hanno pavimenti in piastrelle di graniglia, muri intonacati e tinteggiati. I serramenti interni ed esterni sono in legno di vecchia fattura. I solai verso il piano primo sono a volta in laterizio intonacato e tinteggiato.

Il piano primo ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno. I solai verso il piano secondo sono in parte a volta intonacati ed in parte con solaio piano. La scala interna è in legno di tipologia a chiocciola. La soffitta è completamente allo stato rustico con tetto a vista poichè non è presente il solaio tra piano primo e piano secondo.

Il piano secondo ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti interni ed esterni in legno. I solai sono in parte piani ed in parte con tetto a vista nel disimpegno e nel bagno.

Le finiture e gli impianti tecnologici nei piani primo e secondo sono stati sistemati negli anni 80'-90' mentre negli altri piani sono di vecchia realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile è stato recentemente liberato dagli esecutati che non lo occupano più.
Sono presenti ancora dei mobili ed altra attrezzatura varia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2000 al 27/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	17/10/2000	114087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. COSSATO	03/11/2000	830	1		
Dal 27/07/2006 al 10/05/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	27/07/2006	135930	18716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE BIELLA	01/08/2006	8992	5871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2000 al 27/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	17/10/2000	114087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. COSSATO	03/11/2000	830	1		
Dal 27/07/2006 al 10/05/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	27/07/2006	135930	18716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE BIELLA	01/08/2006	8992	5871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI BIELLA aggiornate al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BIELLA il 01/08/2006
Reg. gen. 8993 - Reg. part. 1879
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,648 %
Rogante: RAJANI PIERLEVINO
Data: 27/07/2006
N° repertorio: 135931
N° raccolta: 18717
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS 46/99 E D. LGS 193/01
Iscritto a BIELLA il 01/02/2008
Reg. gen. 1101 - Reg. part. 189
Quota: 1/1
Importo: € 22.086,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 11.043,25

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BIELLA il 21/09/2022
Reg. gen. 8042 - Reg. part. 6722
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE**
Iscritto a BIELLA il 23/11/2022
Reg. gen. 10080 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Cancellazione totale dell'ipoteca legale iscritta a favore di **** Omissis **** del 02/08/2008

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI BIELLA aggiornate al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BIELLA il 01/08/2006
Reg. gen. 8993 - Reg. part. 1879
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,648 %
Rogante: RAJANI PIERLEVINO
Data: 27/07/2006
N° repertorio: 135931
N° raccolta: 18717
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS 46/99 E D. LGS 193/01
Iscritto a BIELLA il 01/02/2008
Reg. gen. 1101 - Reg. part. 189
Quota: 1/1
Importo: € 22.086,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 11.043,25

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BIELLA il 21/09/2022
Reg. gen. 8042 - Reg. part. 6722
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE**
Iscritto a BIELLA il 23/11/2022
Reg. gen. 10080 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Note: Cancellazione totale dell'ipoteca legale iscritta a favore di **** Omissis **** del 02/08/2008

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Brusnengo, il fabbricato oggetto di perizia è azzonato urbanisticamente come "Centri storici edifici isolati e di pregio e nuclei residenziali di vecchio impianto (art. 25 N.A.). Nel fabbricato sono ammesse interventi di Ristutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B. Si rimanda agli estratti del Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione allegati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Brusnengo, il terreno oggetto di perizia è azzonato urbanisticamente come "Area Agricola"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed i lavori sono iniziati in data antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Brusnengo sono stati esaminati i seguenti provvedimenti autorizzativi: 1) Licenza Edilizia registro costruzione n. 591, domanda di concessione di licenza protocollo n. 1235 del 02/05/1968 con parere della Commissione Edilizia del 14/06/1968 per costruzione di "al piano terra della casa, sul pianerottolo esterno, costruzione un piccolo vano da destinare a gabinetto wc"; 2) Autorizzazione Edilizia n. 1883 del 19/07/1984 per "interventi di manutenzione straordinaria nel fabbricato civile di proprietà con costruzione di un servizio igienico ricavato da un vano esistente al 1° piano"; 3) Autorizzazione Edilizia n. 228 del 10/08/1989 per "sostituzione del tetto della casa d'abitazione sita in nucleo residenziale di vecchio impianto, verrà rifatto nella medesima forma e dimensioni del preesistente con manto in coppi"; 4) Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 2228/89 con protocollo n. 4344 del 04/12/1989 "consistente nella modifica della pendenza delle falde del tetto lasciando invariato il livello del colmo e sopraelevando le due linee di gronda di cm 50/60 circa"; 5) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 51/2004 protocollo 7246 del 12/11/2004 per "sostituzione copertura". In data 20/12/2007 protocollo n. 8123 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 44/2007, pratica edilizia n. 83/2007 per "intervento di tinteggiature delle facciate esterne del fabbricato. Il comune di Brusnengo ha richiesto delle integrazioni per il completamento della D.I.A. che non sono mai state fornite per cui la D.I.A. presentata non ha nessuna validità.

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.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente.

In particolare sono state rilevate le seguenti differenze: modifiche interne in tutti i piani; modifiche alle scale esterne ed agli accessi; modifiche alle aperture esterne.

Le variazioni sono evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente perizia.

Ai fini della regolarità edilizia sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Brusnengo per sistemare urbanisticamente tutti gli abusi effettuati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - CANTON BORRA N. 14, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli o oneri condominiali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA ROVASENDA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato inserito in un gruppo di fabbricati a schiera di vecchia edificazione. Il fabbricato è composto da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina; piano terreno con cortile gravato da servitù di passaggio, tre locali ad uso ripostiglio-deposito e cucina; piano primo con soggiorno, cucina-pranzo, bagno, disimpegno, soffitta e



due balconi; piano secondo con due camere, due disimpegni, bagno, tre balconi e vuoto sulla soffitta del piano primo. La consistenza immobiliare è L'immobile è ubicato in posizione semicentrale del comune di Brusnengo a poca distanza dai principali servizi pubblici e privati. L'accesso al fabbricato avviene tramite un androne carraio prospiciente Via Rovasenda In zona sono presenti parcheggi pubblici in prossimità della Chiesa di San Bernardo posta a circa mt 200 in direzione Sud

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 331, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 50.784,00

In merito ai criteri di stima sono stati considerati lo stato di manutenzione, l'ubicazione, le finiture, le banche dati esistenti e le compravendite effettuate su fabbricati simili riferite all'attuale momento del mercato immobiliare

La regolarizzazione urbanistica sarà soggetta al pagamento di una sanzione amministrativa da concordare con il comune di Brusnengo orientativamente quantificabile in € 1.000,00. Le competenze professionali per l'espletamento delle pratiche urbanistiche e catastali sono sommariamente quantificate in € 3.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc

Piccolo terreno agricolo ubicato a circa mt 150 dal fabbricato residenziale, accessibile da una strada vicinale che collega via Rovasenda con via San Bernardo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 354, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 260,00

In merito ai criteri di stima sono stati considerati, la consistenza, l'ubicazione, le banche dati esistenti e le compravendite effettuate su immobili simili riferite all'attuale momento del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2	220,80 mq	230,00 €/mq	€ 50.784,00	100,00%	€ 50.784,00
Bene N° 2 - Terreno Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc	130,00 mq	2,00 €/mq	€ 260,00	100,00%	€ 260,00
				Valore di stima:	€ 51.044,00

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 11/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Canova Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato attuale immobile
- ✓ Altri allegati - Planimetria con opere da sanare
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Estratti del Piano Regolatore Comunale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato inserito in un gruppo di fabbricati a schiera di vecchia edificazione. Il fabbricato è composto da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina; piano terreno con cortile gravato da servitù di passaggio, tre locali ad uso ripostiglio-deposito e cucina; piano primo con soggiorno, cucina-pranzo, bagno, disimpegno, soffitta e due balconi; piano secondo con due camere, due disimpegni, bagno, tre balconi e vuoto sulla soffitta del piano primo. La consistenza immobiliare è L'immobile è ubicato in posizione semicentrale del comune di Brusnengo a poca distanza dai principali servizi pubblici e privati. L'accesso al fabbricato avviene tramite un androne carraio prospiciente Via Rovasenda In zona sono presenti parcheggi pubblici in prossimità della Chiesa di San Bernardo posta a circa mt 200 in direzione Sud Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 331, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Brusnengo, il fabbricato oggetto di perizia è azzonato urbanisticamente come "Centri storici edifici isolati e di pregio e nuclei residenziali di vecchio impianto (art. 25 N.A.). Nel fabbricato sono ammesse interventi di Ristutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B. Si rimanda agli estratti del Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione allegati
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc
Piccolo terreno agricolo ubicato a circa mt 150 dal fabbricato residenziale, accessibile da una strada vicinale che collega via Rovasenda con via San Bernardo Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 354, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Brusnengo, il terreno oggetto di perizia è azzonato urbanisticamente come "Area Agricola"



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Brusnengo (BI) - Canton Borra n. 14, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 331, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	220,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato inserito in un gruppo di fabbricati a schiera di vecchia edificazione. Il fabbricato è composto da: piano seminterrato con due locali ad uso cantina; piano terreno con cortile gravato da servitù di passaggio, tre locali ad uso ripostiglio-deposito e cucina; piano primo con soggiorno, cucina-pranzo, bagno, disimpegno, soffitta e due balconi; piano secondo con due camere, due disimpegni, bagno, tre balconi e vuoto sulla soffitta del piano primo. La consistenza immobiliare è L'immobile è ubicato in posizione semicentrale del comune di Brusnengo a poca distanza dai principali servizi pubblici e privati. L'accesso al fabbricato avviene tramite un androne carraio prospiciente Via Rovasenda In zona sono presenti parcheggi pubblici in prossimità della Chiesa di San Bernardo posta a circa mt 200 in direzione Sud		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Brusnengo (BI) - Via Rovasenda snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 354, Qualità Seminativo arborato	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è normale		
Descrizione:	Piccolo terreno agricolo ubicato a circa mt 150 dal fabbricato residenziale, accessibile da una strada vicinale che collega via Rovasenda con via San Bernardo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

