

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2023 del R.G.E.

Promossa da

Contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Descrizione bene.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati catastali.....	4
Cronistoria catastale bene 1.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze ventennali beni 1.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima/Formazione dei lotti.....	10
Lotto unico.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2018 del R.G.E.....	12
Lotto unico.....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 28/04/2023, la sottoscritta Martinelli Geom. Paola, con studio in Biella – Via Pollone 16 – mail martpa@libero.it PEC paola.martinelli@geopec.it , tel 3203425472, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2023 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare:

In comune di Biella – località Pavignano – Via Maestra 29

- Casa di civile abitazione a tre piani fuori terra con cortile pertinenziale, passaggio coperto e locali al piano terreno

DESCRIZIONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificazione Notarile Sostitutiva del certificato Ipotecale redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

DESCRIZIONE BENI

Fabbricato civile unifamiliare, costituito da:

PIANO TERRENO: ingresso con vano scala, cucina, all'esterno passaggio coperto, bagno e ripostiglio

PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, disimpegno, camera , terrazzo con accesso dall'esterno

PIANO SECONDO: vano scala, camera, bagno, ripostiglio

Cortile pertinenziale al piano terreno con accesso dalla Via Maestra

Pozzo individuato al foglio 36 mappale 292 N.C.T.

TITOLARITA'

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- ----- nato ----- c.f. -----

- ----- nata a ----- c.f. -----

CONFINI

Coerenze

Nord – mappale 454

Est – mappale 297

Sud – mappale 294

Ovest – Via Maestra



CONSISTENZA

BENE N. 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	92,60 mq	136,26 mq	1	136,26 mq	2,50 m	T-1-2
Bagno e rip. esterni	11,90 mq	18,60 mq	0,20	3,72 mq	2,19 m	T
Balcone	4,42 mq	4,42 mq	0,25	1,10 mq	---- m	1-2
Passaggio coperto	17,80 mq	17,80 mq	0,20	3,56 mq	2,44 m	T
Area scoperta	178,00 mq	178,00 mq	0,10	17,80 mq	-----	T
Totale superficie convenzionale				162,44 mq		
Superficie convenzionale complessiva				132,44 mq		

DATI CATASTALI

BENE N.1

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	618	34		2	A/5	2	6 vani	Totale mq 125 totale escl. aree scoperte 125 mq	€ 182,83	T-1-2

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi, oltre alla planimetria catastale bisogna aggiornare la mappa al catasto terreni inserendo l'ampliamento eseguito.



CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 1

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	S3	34		2	A/5	2	6 vani		L. 840	
VIA MAESTRA 27										

- Intestazione dal 30/06/1987

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	S3	34		2	A/5	2	6 vani		L. 354.000	
VIA MAESTRA 27										

- intestazione dal 14/07/1992 fino al 11/12/2000

- Variazione del 12/02/1993 in atti dal 22/02/1993 rinumerazione foglio da S3 a 618 (n.130952.1/1993)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	618	34		2	A/5	2	6 vani		L. 354.000	
VIA MAESTRA 27										

- intestazione dal 11/12/2000 fino al 30/10/2001

- intestazione dal 30/10/201 ad oggi



– Variazione del 16/10/2012 – pratica BI 0085755 G.A.F. Codifica piano incoerente

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	618	34		2	A/5	2	6 vani		€ 182,83	T-1-2
VIA MAESTRA 27										

– Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	618	34		2	A/5	2	6 vani	Totale 125 mq totale escluse aree scoperte 125 mq	€ 351,19 L. 680.000	T-1-2
VIA VERDI GIUSEPPE 23 – PIANO S1-3										

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocre stato conservativo

L'area di pertinenza si presenta in pessimo stato conservativo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione è una costruzione abitativa unifamiliare, costruita ante 1942, ristrutturata ed ampliata in seguito a P.D.C. Del 2006.

Il fabbricato fa parte di una vecchia cortina edilizia formata da abitazioni a schiera con asse di sviluppo nord-est, costruita a ridosso di una scarpata con elevata pendenza, pertanto tutte le abitazioni si affacciano solamente sulla Via Maestra.

La proprietà presa in considerazione è posta a sud della cortina (fine schiera), l'area pertinenziale si sviluppa su più piani (terrazzamenti) a cui si accede tramite scala in alluminio fissa posta a sud della proprietà.

La struttura portante della parte originaria di fabbricato è in muratura mista (mattoni e pietra) di spessore che varia da cm 55 a cm 70, i locali hanno volta a botte con altezze interne che variano da cm 242 al piano terreno, cm 235 al piano primo e cm 267 al piano secondo.

Verso la via Maestra è presente un ampio vano scala chiuso per l'accesso ai vari piani.

In seguito al rilascio di P.D.C. da parte del Comune di Biella è stato eseguito un ampliamento del fabbricato al primo piano per il ricavo di una camera e sono stati eseguiti lavori di manutenzione in adeguamento igienico sanitario del fabbricato.



PORZIONE ABITATIVA

L'unità abitativa è costituita dai seguenti locali:

PIANO TERRENO: vano scala, cucina

PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, disimpegno, camera, un balcone

PIANO SECONDO: vano scala, camera, bagno ripostiglio

Piano Terreno

- Pavimenti in piastrelle quadrate e battiscopa tipo cotto;
- porta interna in legno tamburato con specchiatura in vetro;
- porta d'ingresso blindata;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro, persiane ad anta in legno e zanzariere;
- termosifoni in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia;
- rivestimento scala con piastrelle tipo cotto;
- ringhiera scala in ferro;
- rivestimento in piastrelle di ceramica parete attrezzata cucina;
- videocitofono

Piano Primo

- Pavimenti in piastrelle quadrate e battiscopa tipo cotto nel soggiorno e nel disimpegno;
- pavimento in legno nella camera;
- porta interna in legno tamburato;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro, persiane ad anta in legno e zanzariere;
- termosifoni in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia;
- rivestimento scala con piastrelle tipo cotto;
- ringhiera scala in ferro;
- caminetto nel disimpegno tra soggiorno e camera;
- scala in legno verso il piano superiore;
- la camera è mansardata;

Piano Secondo

- pavimento in legno nella camera, pavimento in piastrelle di ceramica nel bagno, pavimento in piastrelle tipo cotto nel ripostiglio;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro, persiane ad anta in legno e zanzariere;
- termosifoni in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia;
- rivestimento scala con piastrelle tipo cotto;
- rivestimento bagno con piastrelle in ceramica;
- ringhiera scala in ferro;
- il soffitto dei locali è piano salvo che nel ripostiglio che è mansardato con perline a vista;
- nel ripostiglio c'è l'arrivo della scala in legno presente al piano primo.

LOCALI ESTERNI

All'esterno adiacenti alla casa, al piano terreno, sono presenti dei locali dove è stato ricavato un bagno (doccia, wc, bidet e lavabo), in una nicchia è stata posata una caldaietta murale a gas, è stato ricavato anche un locale ad uso ripostiglio, è presente la predisposizione per la posa di un termosifone.

Non sono state posate porte, le pareti del bagno sono state interamente rivestite in piastrelle di ceramica come anche il pavimento.

Al bagno si accede da un passaggio coperto sottostante la camera presente al piano primo, anche il passaggio è completamente aperto con pareti in muratura rustica senza intonaco.



AREA ESTERNA

La proprietà si affaccia sulla via Maestra, l'area è completamente chiusa da recinzione costituita da muro con sovrastante cancellata in ferro, per accedere sono presenti un cancello carraio automatizzato ed uno pedonale, l'area si presenta su più livelli, la parte al piano ingresso è pavimentata da battuto di cemento in pessime condizioni, tramite una scala in alluminio inclinata agganciata al muro si accede ad un terrazzo ad una quota leggermente inferiore a quella del piano primo, dal terrazzo vi è un ulteriore muro a sostegno del terreno che sale in pendenza verso la proprietà confinante ad est.

Sul confine Nord Ovest è posizionato il mappale 292 costituito da un pozzo con accesso dal lato del mappale 293, detto mappale è citato anche nell'atto di vendita.

Si vuole sottolineare che il ripostiglio al piano primo presenta segni di infiltrazione e sfogliamento dell'intonaco nella muratura perimetrale verso nord est, provenienti dal terreno retrostante la muratura che in quel punto scende a scarpata verso il muro.

La problematica può essere sanata solamente mediante opere di impermeabilizzazione della muratura e drenaggio delle acque provenienti dalla scarpata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare al momento è libera.

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 30/10/2001	-----	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	-----	Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio GHIRLANDA MASSIMO	30/10/2001	108882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	07/11/2001	9413	6843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del pignoramento

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 09/11/2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI

- **Iscrizione a garanzia di mutuo fondiario**
iscritto a Biella il 04/06/2007
Reg. gen. 6319 – Reg. Part. 1620
quota 1/1
importo € 230.000,00
a favore -----



contro -----
Capitale € 115.000,00
Interessi € 115.000,00
Spese € -----
rogante notaio SANDRO CREMA
data 24/05/2007
Rep. 7263/3550

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare
trascritto a Biella il 09/03/2023
Reg. Gen. 2255 – Reg. Part. 1857
quota 1/1
a favore -----
contro -----
data 04/02/2023
Rep. 75/2023

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato ante 1942 come si evince anche dalla planimetria catastale presentata in data 27/12/1939, all'Ufficio Tecnico del Comune di Biella non vi sono risultanze relativamente alla costruzione del fabbricato.

C.E. del 23/08/1976 n. 1352 per il “ricavo di un accesso carraio, di un cortile e di un muro di sostegno all'interno della proprietà sita in Biella – pavignano – Via Maestra 29”.

Permesso di Costruire n. 133 del 26/06/2006 “Adeguamento igienico e funzionale mediante realizzazione di corpo aggiunto”

La planimetria catastale depositata il 27/12/1939 non rispecchia la situazione attuale del fabbricato, il Comune di Biella fa riferimento a detta planimetria per verificare la conformità del fabbricato, pertanto bisogna prevedere una sanzione forfettaria di € 1.000,00 per sanare le difformità relative al fabbricato originario, oltre all'onorario del professionista per redigere la pratica comunale di sanatoria e la conseguente variazione catastale.

Per quanto riguarda l'ampliamento di cui al Permesso di Costruire del 2006, si riscontra che la costruzione del corpo aggiunto non è stata eseguita come da elaborati grafici allegati al permesso di costruire, al momento del sopralluogo il terrazzo a fianco della costruzione è ingombro di erbacce e vegetazione, pertanto non è possibile verificare la parte posteriore verso la collina, dalle misure interne si presume che l'ampliamento sia stato costruito rispettando i parametri di cui al PDC, il 10% della SUL già edificata, rimane però da verificare pulendo l'area.
Pertanto al momento non è possibile quantificare la sanzione dovuta per l'esecuzione difforme dell'ampliamento e della parte sottostante.

Si riscontrano inoltre parecchi refusi grafici quali la mancanza dei due balconi al piano primo e secondo, che però sono visibili nelle foto allegate al permesso di costruire e quindi già esistenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare

- 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 idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutati tutti gli elementi quali il posizionamento, la consistenza e lo stato del bene pignorato, la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto così composto:

LOTTO UNICO

Consistenza immobiliare sita in Biella – Via Maestra 29

BENE N. 1

- Fabbricato civile unifamiliare a tre piani fuori terra con annessa area pertinenziale disposta su più piani, così composto
PIANO TERRENO: vano scala e cucina, all'esterno passaggio coperto, bagno e ripostiglio
PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, disimpegno, camera e balcone
PIANO SECONDO: vano scala, camera, bagno, ripostiglio e balcone

identificato al catasto fabbricati – Foglio 618 Part. 34 – CATEG. A/5 – Classe 2

Pozzo identificato al catasto terreni Foglio 36 particella 292

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 55.624,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N.1 fabbricato di civile abitazione	132,44 mq	420 €/mq	€ 55.624,80	100,00	€ 55.624,80
Valore di stima					€ 55.624,80

Valore di stima € 55.625,00 (piena proprietà)

A dedurre costo sanatoria € 1.000,00 escluse le spese professionali ed il costo dell'accatastamento oltre al costo della sanatoria per l'esecuzione dell'ampliamento.

VALORE FINALE DI STIMA 54.625,00 €

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato all'immobile valori ricavati dalle tabelle OMI.

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, 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paola Martinelli



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

In comune di Biella (BI), regione Pavignano – Via Maestra 29, insistente sulla particella 293 del Foglio 36 N.C.T.

Consistenza immobiliare così composta:

BENE N. 1

- Fabbricato civile unifamiliare a tre piani fuori terra con annessa area pertinenziale disposta su più piani, così composto

PIANO TERRENO: vano scala e cucina, all'esterno passaggio coperto, bagno e ripostiglio

PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, disimpegno, camera e balcone

PIANO SECONDO: vano scala, camera, bagno, ripostiglio e balcone

identificato al catasto fabbricati – Foglio 618 Part. 34 – CATEG. A/5 – Classe 2

Pozzo identificato al catasto terreni Foglio 36 particella 292

Prezzo base d'asta: € 54.625,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 54.625,00

FABBRICATO CIVILE RESIDENZIALE CON AREA DI PERTINENZA			
Ubicazione:	Biella – Regione Pavignano – Via Maestra 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE N. 1 Unità immobiliare: identificata al Catasto Fabbricati Foglio 618 part. 34	Superficie	132,44 mq
Stato Conservativo	Mediocre stato conservativo		
Descrizione	- PIANO TERRENO: vano scala e cucina, all'esterno passaggio coperto, bagno e ripostiglio - PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, disimpegno, camera e balcone - PIANO SECONDO: vano scala, camera, bagno, ripostiglio e balcone Pozzo identificato al N.C.T. Foglio 36 particella 292		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Libero		



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

– **Iscrizione a garanzia di mutuo fondiario**

iscritto a Biella il 04/06/2007

Reg. gen. 6319 – Reg. Part. 1620

quota 1/1

importo € 230.000,00

a favore -----

contro -----

Capitale € 115.000,00

Interessi € 115.000,00

Spese € -----

rogante notaio SANDRO CREMA

data 24/05/2007

Rep. 7263/3550

TRASCRIZIONI

– Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare

trascritto a Biella il 09/03/2023

Reg. Gen. 2255 – Reg. Part. 1857

quota 1/1

a favore -----

contro -----

data 04/02/2023

Rep. 75/2023

