

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Canova Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 07/04/2023, il sottoscritto Geom. Canova Davide, con studio in Via Rigola, 7 - 13900 - Biella (BI), email [davide.canova@tiscali.it](mailto:davide.canova@tiscali.it), PEC [davide.canova@geopec.it](mailto:davide.canova@geopec.it), Tel. 0158 409340, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2023 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 Mongrando (BI) - Via Briengo n. 7, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 45°30'29.8"N 7°59'39.4"E)

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione indipendente a due 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 locale cantina, wc, cantina-deposito, centrale termica, intercapedine, vano scala per accedere al piano superiore e cortile pertinenziale; piano terreno con terrazzo, cucina, soggiorno antibagno, bagno e vano scala, piano primo con disimpegno, bagno, tre camere e balcone e vano scala per accedere alla soffitta rustica.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del comune di Mongrando in zona prevalentemente agricola in cui sono presenti dei piccoli agglomerati di fabbricati residenziali, lontana dai principali servizi pubblici e privati.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un terrazzo porticato posto all'interno del cortile di proprietà esclusiva prospiciente la strada pubblica denominata Via Briengo.

In zona non sono presenti parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/04/2023.

Custode delle chiavi: Avv. VERONESE Eden

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongrando (BI) - Via Briengo n. 7, piano T-1-S1

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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/10)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/10)

## CONFINI

---

L'immobile confina a Nord con la particella 308, ad Est con la particella 2, a Sud con la Strada, ad Ovest con la particella 9 e 307 del foglio 44 del Comune di Mongrando

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINE	71,90 mq	95,00 mq	0,20	19,00 mq	2,70 m	S1
CIVILE ABITAZIONE	89,70 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,70 m	T-1
SOFFITTA	50,50 mq	62,50 mq	0,20	12,50 mq	1,80 m	2
TERRAZZO	17,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
BALCONE	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
CORTILE	100,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1989 al 24/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 8 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6
Dal 24/09/2008 al 31/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 8, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 414,18 Piano S1-T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	8	1		A3	U	7,5	168 mq	484,18 €	S1-T-1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione particolare

## PATTI

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.



## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni nel fabbricato civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti particolari servitù nè usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

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 piastrelle di ceramica, muri interni in parte intonacati ed in parte in mattoni nel locale principale mentre la cantina più piccola ha rivestimento interno in pannelli di polistirolo. I serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo. I serramenti interni sono in legno.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il piano terreno ha pavimenti in piastrelle di ceramica. Muri intonacati e tinteggiati. I serramenti interni ed esterni sono in legno. Cucina e bagno hanno rivestimento in piastrelle di ceramica-

Il piano primo ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno. La scala interna ha struttura in muratura e cemento armato con rivestimento delle alzate e pedate in parte in lastre di pietra ed in parte in piastrelle di ceramica.

La copertura ha struttura portante in legno e manto in tegole di laterizio ed è in buono stato di manutenzione.

I solai interpiano sono in latero-cemento.

Il fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato.

Le finiture e gli impianti tecnologici sono stati sistemati negli anni 80'-90'

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato da persone.

Sono presenti mobili nei vari piani del fabbricato ed un'autovettura al piano seminterrato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1986 al 24/09/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO ##CAROLI COSIMO##	18/12/1986	159505	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO REGISTRO BIELLA	25/06/1981	3323	
Dal 24/09/2008 al 31/01/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ##AMOSSO PIETRO##	24/09/2008	65935	16255
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. BIELLA	26/09/2008	8646	6101
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

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 MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Biella il 26/09/2008  
Reg. gen. 8647 - Reg. part. 1438  
Quota: 1/1



Importo: € 225,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150,00  
Interessi: € 75,00  
Percentuale interessi: 6,05 %  
Rogante: Notaio AMOSSO Pietro  
Data: 24/09/2008  
N° repertorio: 65936  
N° raccolta: 16256

- **ATTO ESECUTIVO** derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE  
Iscritto a BIELLA il 29/03/2023  
Reg. gen. 2944 - Reg. part. 2429  
Quota: 1/1  
Importo: € 173.911,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: UNEP TRIBUNALE BIELLA  
Data: 10/03/2023  
N° repertorio: 159

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Mongrando, il fabbricato oggetto di perizia è azionato urbanisticamente come "Aree Edificate Residenziali (art. 34 N.T.A.).  
L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi di dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio La Bessa sito nei Comuni di Mongrando, Cerrione, Borriana e Zubiena  
Si rimanda agli estratti del Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 Mongrando sono stati esaminati i seguenti provvedimenti autorizzativi: 1) Concessione Edilizia n. 185/86 in data 10 dicembre 1986 per ristrutturazione di casa di civile abitazione con ampliamento inferiore a mq 25;  
2) Concessione Edilizia n. 36/88 in data 7 giugno 1988 per sistemazione cantinato - vano scala interno  
3) Concessione Edilizia n. 184 in data 27 dicembre 1990 per risanamento recinzione in muratura esistente;  
4) Concessione Edilizia n. 171 in data 24 novembre 1995 per interventi sistematori in seguito a danni in dipendenza degli eventi alluvionali della prima decade di novembre 1994;  
5) Concessione Edilizia n. 186 in data 24 novembre 1995 per ristrutturazione di fabbricato esistente  
6) Concessione Edilizia n. 28 in data 26 marzo 1998 per sistemazione di fabbricato civile con ricavo portico  
7) Denuncia Inizio Attività protocollo n. 5232 in data 1 luglio 2005 per rifacimento muro di sostegno, rampa di accesso pedonale al cortile ed esecuzione di tratto di completamento della recinzione.



## **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.

Rispetto la Concessione Edilizia n. 28/1998 di cui al punto 6) sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) varie modifiche interne in tutti i piani;

b) il piano cantinato è alto mt 2,20 e non 1,80 come indicato nei disegni;

c) nel provvedimento autorizzato è indicato che il portico non era autorizzabile ma è stato realizzato ugualmente ed andrà rimosso;

d) il piano terreno è alto mt 2,70 e non 2,60;

e) c'è discrepanza tra quanto indicato nella sezione in cui sembrerebbe che la copertura appoggi all'estradosso dell'ultimo solaio mentre nel prospetto è rappresentata più alta e quotata in maniera corretta.

Per tutti i motivi di cui sopra sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non ci sono vincoli o oneri condominiali

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongrando (BI) - Via Briengo n. 7, piano T-1-S1  
Fabbricato di civile abitazione indipendente a due 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 locale cantina, wc, cantina-deposito, centrale termica, intercapedine, vano scala per accedere al piano superiore e cortile pertinenziale; piano terreno con terrazzo, cucina, soggiorno antibagno, bagno e vano scala, piano primo con disimpegno, bagno, tre camere e balcone e vano scala per accedere alla soffitta rustica. L'immobile è ubicato in posizione periferica del comune di Mongrando in zona prevalentemente agricola in cui sono presenti dei piccoli agglomerati di fabbricati residenziali, lontana dai principali servizi pubblici e privati. L'accesso al fabbricato avviene tramite un terrazzo porticato posto all'interno del cortile di proprietà esclusiva prospiciente la strada pubblica denominata Via Briengo. In zona non sono presenti parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 88.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mongrando (BI) - Via Briengo n. 7, piano T- 1-S1	196,00 mq	450,00 €/mq	€ 88.200,00	100,00%	€ 88.200,00
				Valore di stima:	€ 88.200,00

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 28/03/2024

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - ESTRATTO MAPPA (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA 28/1998 (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Tavola del progetto - DISEGNI CE 28/1998 (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Altri allegati - GIURAMENTO (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Altri allegati - DISEGNI DEL FABBRICATO (Aggiornamento al 31/01/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongrando (BI) - Via Briengo n. 7, piano T-1-S1  
Fabbricato di civile abitazione indipendente a due 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 locale cantina, wc, cantina-deposito, centrale termica, intercapedine, vano scala per accedere al piano superiore e cortile pertinenziale; piano terreno con terrazzo, cucina, soggiorno antibagno, bagno e vano scala, piano primo con disimpegno, bagno, tre camere e balcone e vano scala per accedere alla soffitta rustica. L'immobile è ubicato in posizione periferica del comune di Mongrando in zona prevalentemente agricola in cui sono presenti dei piccoli agglomerati di fabbricati residenziali, lontana dai principali servizi pubblici e privati. L'accesso al fabbricato avviene tramite un terrazzo porticato posto all'interno del cortile di proprietà esclusiva prospiciente la strada pubblica denominata Via Briengo. In zona non sono presenti parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore vigente del Comune di Mongrando, il fabbricato oggetto di perizia è azionato urbanisticamente come "Aree Edificate Residenziali (art. 34 N.T.A.). L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi di dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio La Bessa sito nei Comuni di Mongrando, Cerrione, Borriana e Zubiena Si rimanda agli estratti del Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione allegati.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mongrando (BI) - Via Briengo n. 7, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	196,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione indipendente a due 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 locale cantina, wc, cantina-deposito, centrale termica, intercapedine, vano scala per accedere al piano superiore e cortile pertinenziale; piano terreno con terrazzo, cucina, soggiorno antibagno, bagno e vano scala, piano primo con disimpegno, bagno, tre camere e balcone e vano scala per accedere alla soffitta rustica. L'immobile è ubicato in posizione periferica del comune di Mongrando in zona prevalentemente agricola in cui sono presenti dei piccoli agglomerati di fabbricati residenziali, lontana dai principali servizi pubblici e privati. L'accesso al fabbricato avviene tramite un terrazzo porticato posto all'interno del cortile di proprietà esclusiva prospiciente la strada pubblica denominata Via Briengo. In zona non sono presenti parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Biella il 26/09/2008  
Reg. gen. 8647 - Reg. part. 1438  
Quota: 1/1  
Importo: € 225,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150,00  
Interessi: € 75,00  
Percentuale interessi: 6,05 %  
Rogante: Notaio AMOSSO Pietro  
Data: 24/09/2008  
N° repertorio: 65936  
N° raccolta: 16256

