
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Canova Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
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	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 31/05/2023, 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 05/06/2023 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 Biella (BI) - Strada Ciapeia n. 23, piano 3-S1

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO BELLAVISTA" ubicato in posizione periferica elevato a cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'appartamento al piano terzo è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone con cantina al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Strada Ciapeia n. 23, piano 3-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 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte è confinante con:

- a Nord mappali 155 e 156 del foglio 36;
- ad Est Strada Ciapeia;
- a Sud Strada Ciapeia;
- ad Ovest particella 232.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,70 mq	79,30 mq	1	79,30 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	1,20 mq	1,20 mq	0,25	0,30 mq	0,00 m	3
Cantina	3,20 mq	4,50 mq	0,2	0,90 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1982 al 16/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. V3, Part. 23, Sub. 42, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Piano 3/S1
Dal 16/11/1987 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 641, Part. 23, Sub. 42, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3/S1
Dal 26/01/2006 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 184, Sub. 42, Zc. 2 Categoria A3



		Cl.1, Cons. 5.5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 340,86 Piano 3/S1
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	184	42	2	A3	1	5,5	77 mq	340,86 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde alla situazione riscontrata poichè vi sono delle modifiche alle tramezzature interne che non sono state autorizzate urbanisticamente e non sono riportate nella planimetria. A seguito della regolarizzazione urbanistica sarà necessario procedere con la variazione catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna ulteriore precisazione

PATTI

Non sono state rilevati patti o condizioni particolari

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Il proprietario aveva iniziato dei lavori di ristrutturazione interna che in parte sono in parte ultimati ed in parte da completare.

Le finiture ed i materiali impiegati sono di modesta qualità

PARTI COMUNI



L'appartamento fa parte del "CONDOMINIO BELLAVISTA" per cui condivide tutte le parti comuni quali vani scala, corridoi, rampe e cortili comuni ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti particolari servitù oltre a quanto stabilito dal regolamento condominiale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio di cui l'unità fa parte ha struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura di laterizio, solai in latero cemento e copertura con struttura in cemento armato e manto in tegole.

L'appartamento al piano terzo ha pavimento in piastrelle nell'ingresso e nel bagno, gli altri vani hanno pavimento in lineolum in parte danneggiato in parquet di legno nel tinello e nella camera mentre i pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno con vetro, i serramenti esterni sono in legno di vecchia fattura con vetro semplice ed avvolgibili.

Gli impianti e le finiture sono in parte risalenti all'epoca di costruzione del condominio ed in parte in corso di adeguamento, seppur non ultimati: alcuni radiatori sono stati rimossi e l'impianto elettrico è parzialmente mancante delle placche. L'altezza interna dell'appartamento è di mt 2,65. La cantina ha intonaco rustico alle pareti, pavimento in battuto di cemento e porta in legno. L'altezza della cantina è di mt 2,60

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento risulta non occupato, sono presenti parte dei mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1987 al 26/01/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		UFFICIO REGISTRO BIELLA	07/03/1988	92	534
Dal 26/01/2006 al 05/01/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RAJANI Pierlevino	26/01/2006	133913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Biella il 31/01/2006
Reg. gen. 1122 - Reg. part. 189
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: Notaio RAJANI Pierlevino
Data: 26/01/2006
N° repertorio: 133914
N° raccolta: 17889



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a Biella il 13/04/2023
Reg. gen. 3496 - Reg. part. 2873
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIALE
Data: 28/03/2023
N° repertorio: 318

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato condominiale di cui l'unità oggetto di perizia fa parte è azzonata nel Piano Regolatore vigente nella città di Biella come "SOTTOZONA RESIDENZIALE RC1" disciplinate dall'articolo 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione

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 risulta agibile.

Licenza di costruzione del 27 maggio 1952 per costruzione fabbricato condominiale.
Certificato di abitabilità in data 20 giugno 1955.

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 quanto autorizzato e quanto realizzato per la differente altezza interna, le modifiche interne ed ai serramenti esterni che risultano di dimensioni minori rispetto a quanto indicato in progetto.

Gli impianti tecnologici sono in corso di completamento e/o adeguamento e, stante il fatto che in parte non sono ultimati, non è possibile visivamente valutare se rispondono alle normative vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

L'amministratore del CONDOMINIO BELLAVISTA **** Omissis **** ha fornito il riparto delle spese condominiali dell'appartamento. Da tale riparto risulta che per l'anno in corso le spese preventivate ammontano a € 789,80 mentre i debiti residui dell'esecutato risultano di € 2.952,15.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Strada Ciapeia n. 23, piano 3-S1
Appartamento facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO BELLAVISTA" ubicato in posizione periferica elevato a cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'appartamento al piano terzo è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone con cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 184, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.125,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, semplicità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù, ed infine la situazione della domanda e dell'offerta di mercato.
Dall'esame di tutti questi elementi, di documentazioni ufficiali e da un'esperita attenta e puntuale ricerca di mercato si è determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
Nello specifico si è tenuto conto che l'immobile esecutato risulta inserito in fabbricato condominiale e si sono comparati i valori di abitazioni assimilabili per tipologia confrontando le quotazioni OMI del 2° semestre 2022.
Si è proceduto quindi alla formazione di un unico lotto.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
Per regolarizzare le difformità interne ed esterne riscontrate dovrà essere presentato una pratica edilizia in sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - Strada Ciapeia n. 23, piano 3- S1	80,50 mq	250,00 €/mq	€ 20.125,00	100,00%	€ 20.125,00
Valore di stima:					€ 20.125,00



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 12/01/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetrie con evidenziate le difformità
- ✓ Altri allegati - PRG e Norme di Attuazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Strada Ciapeia n. 23, piano 3-S1
Appartamento facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO BELLAVISTA" ubicato in posizione periferica elevato a cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'appartamento al piano terzo è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone con cantina al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 184, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato realizzato il fabbricato condominiale di cui l'unità oggetto di perizia fa parte è azzonata nel Piano Regolatore vigente nella città di Biella come "SOTTOZONA RESIDENZIALE RC1" disciplinate dall'articolo 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Biella (BI) - Strada Ciapeia n. 23, piano 3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 184, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	80,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Il proprietario aveva iniziato dei lavori di ristrutturazione interna che in parte sono in parte ultimati ed in parte da completare. Le finiture ed i materiali impiegati sono di modesta qualità		
Descrizione:	Appartamento facente parte di un fabbricato denominato "CONDOMINIO BELLAVISTA" ubicato in posizione periferica elevato a cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'appartamento al piano terzo è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone con cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

