
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 27 maggio 2024 ore 10,30

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.080,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

In data 22/02/2024, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile, con pertinenti fabbricati rustici e cortile, ubicato a Cossato (BI) - via dei Partigiani n. 64



DESCRIZIONE

- a) Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del Catasto Terreni con la particella 81 parte ente urbano di are 0,94, così composto:
- nel piano terreno: cantina, sottoscala e vano scala esterno per l'accesso al piano primo;
 - nel piano primo: vano scala, balcone, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno e vano scala per l'accesso al piano secondo;
 - nel piano secondo: vano scala, disimpegno, due camere e balcone.
- Risulta comune con un'altra unità il marciapiede antistante all'unità, censito al catasto fabbricati come "bene comune non censibile".
- b) Pertinente al fabbricato sopradescritto vi sono due fabbricati rustici con cortile interno, il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del catasto terreni con la particella n. 77 ente urbano di are 2,32 e precisamente così composto:
- basso fabbricato rustico composto da ingresso, bagno, magazzino e ripostiglio;
 - fabbricato rustico a due piani fuori terra composto da autorimessa e tettoia chiusa al piano terreno e tettoia chiusa al piano primo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cossato (BI) - via dei Partigiani n. 46

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:

-

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

-

CONFINI

I fabbricati oggetto di pignoramento entrostanti all'area distinta in mappa al foglio 23 del Catasto Terreni con la particella 81 parte e con la particella 77 formano corpo unico e confinano con la restante porzione della particella 81, il cortile comune, le particelle n. 78, n. 79 dello stesso foglio di mappa, la via pubblica e la particella n. 83 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	110,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	t-1-2
basso fabbricato rustico	23,00 mq	34,00 mq	0,60	20,40 mq	0,00 m	t
fabbricato rustico a due piani	80,00 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	0,00 m	t-1
Totale superficie convenzionale:				225,40 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	81	1		A4	3	5	123 mq	222,08 €	t-1-2	
	23	650	2		C6	2	18	27 mq	67,86 €	t	
	23	650	3		C7	u	63	80 mq	48,81 €	1	
	23	650	4		C2	2	23	49 mq	64,14 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il marciapiede antistante al fabbricato risulta censito al Catasto fabbricati al fig. 23 n. 81 sub. 3 - come bene "comune non censibile".

Si precisa che nella visura catastale del Catasto fabbricati del fg. 23 particella n. 650 la corrispondenza indicata fg. 23 particella 2 catasto terreni - non risulta corretta, in quanto dovrebbe essere fg.23 particella n. 77 catasto terreni.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili appaiono in cattivo stato di manutenzione e in pessime condizioni igieniche, ma non sono evidenti particolari interventi urgenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione con pertinenti fabbricati rustici e cortile, il tutto posto in un nucleo di antica formazione, sito nella prima cintura del territorio del Comune di Cossato, verso il Comune di Lessona, il cui accesso avviene tramite un cortile comune con altri fabbricati.

Il fabbricato principale costruito in data antecedente al 1967 è realizzato in muratura mista, tamponature in muratura di mattoni, solai in poutrelle e laterizio, la copertura è realizzata con orditura in legno e tegole in laterizio.

I Serramenti esterni sono parte alluminio e parte in legno dotati di persiane a due battenti e le porte interne sono anch'esse in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il bagno è dotato di lavabo, vater, bidet e piatto doccia.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico non a norma ed è presente una caldaia non funzionante.

I fabbricati rustici sono posizionati all'interno del cortile, anch'essi realizzati in data anteriore al 1967, hanno struttura portante mista, tamponature in muratura di mattoni, solai in poutrelle e laterizio e la copertura è realizzata con orditura in legno e tegole in laterizio. I Serramenti esterni sono in legno dotati di persiane a due battenti. gli impianti esistenti (elettrico ed idrosanitario) non sono a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

I fabbricati sono utilizzati dall'esecutata e dalla sig.ra entrambi ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1971		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Sudano	20/01/1971	58835	2367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/02/1971	984	799
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/02/1971	116	199
Dal 20/09/2016	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Secondina Sola	20/09/2016	90015	34170
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/09/2016	7551	5929
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Biella	29/09/2016	5047		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 14/06/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 481
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.746,50
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 04/04/2015
N° repertorio: 3647

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 22/06/2023
Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4861
Quota: 1/1

A favore di
Contro l

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Cossato non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi si presume che il fabbricato sia stato realizzato in data anteriore al 1942.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutentivo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cossato (BI) - via dei Partigiani n. 46
 - a) Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del Catasto Terreni con la particella 81 parte ente urbano di are 0,94, così composto:
 - nel piano terreno: cantina, sottoscala e vano scala esterno per l'accesso al piano primo;
 - nel piano primo: vano scala, balcone, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno e vano scala per l'accesso al piano secondo;
 - nel piano secondo: vano scala, disimpegno, due camere e balcone.Risulta comune con un'altra unità il marciapiede antistante all'unità, censito al catasto fabbricati come "bene comune non censibile".
 - b) Pertinente al fabbricato sopradescritto vi sono due fabbricati rustici con cortile interno, il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del catasto terreni con la particella n. 77 ente urbano di are 2,32 e precisamente così composto:
 - basso fabbricato rustico composto da ingresso, bagno, magazzino e ripostiglio;
 - fabbricato rustico a due piani fuori terra composto da autorimessa e tettoia chiusa al piano terreno e tettoia chiusa al piano primo.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 81, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cossato (BI) - via dei Partigiani n. 46	225,40 mq	200,00 €/mq	€ 45.080,00	100,00%	€ 45.080,00
				Valore di stima:	€ 45.080,00

Valore di stima: € 45.080,00

Valore finale di stima: € 45.080,00

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, li 19/04/2024


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rege Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cossato (BI) - via dei Partigiani n. 46
a) Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del Catasto Terreni con la particella 81 parte ente urbano di are 0,94, così composto:

- nel piano terreno: cantina, sottoscala e vano scala esterno per l'accesso al piano primo;
- nel piano primo: vano scala, balcone, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno e vano scala per l'accesso al piano secondo; - nel piano secondo: vano scala, disimpegno, due camere e balcone.

Risulta comune con un'altra unità il marciapiede antistante all'unità, censito al catasto fabbricati come "bene comune non censibile".

- b) Pertinente al fabbricato sopradescritto vi sono due fabbricati rustici con cortile interno, il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del catasto terreni con la particella n. 77 ente urbano di are 2,32 e precisamente così composto:

- basso fabbricato rustico composto da ingresso, bagno, magazzino e ripostiglio;
- fabbricato rustico a due piani fuori terra composto da autorimessa e tettoia chiusa al piano terreno e tettoia chiusa al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 81, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 45.080,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.080,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cossato (BI) - via dei Partigiani n. 46		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 81, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 23, Part. 650, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	225,40 mq
Stato conservativo:	Gli immobili appaiono in cattivo stato di manutenzione e in pessime condizioni igieniche, ma non sono evidenti particolari interventi urgenti.		
Descrizione:	a) Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del Catasto Terreni con la particella 81 parte ente urbano di are 0,94, così composto: - nel piano terreno: cantina, sottoscala e vano scala esterno per l'accesso al piano primo; - nel piano primo: vano scala, balcone, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno e vano scala per l'accesso al piano secondo; - nel piano secondo: vano scala, disimpegno, due camere e balcone. Risulta comune con un'altra unità il marciapiede antistante all'unità, censito al catasto fabbricati come "bene comune non censibile". b) Pertinente al fabbricato sopradescritto vi sono due fabbricati rustici con cortile interno, il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 23 del catasto terreni con la particella n. 77 ente urbano di are 2,32 e precisamente così composto: - basso fabbricato rustico composto da ingresso, bagno, magazzino e ripostiglio; - fabbricato rustico a due piani fuori terra composto da autorimessa e tettoia chiusa al piano terreno e tettoia chiusa al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I fabbricati sono utilizzati dall'esecutata e dalla sig.ra entrambi ivi residenti.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 14/06/2018
Reg. gen. 4781 - Reg. part. 481
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.746,50
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 04/04/2015
N° repertorio: 3647

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 22/06/2023
Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4861
Quota: 1/1
A favore di
Contro