
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 21 aprile 2023 ore 11,00



INCARICO

In data 13/04/2022, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito

In data 31 agosto 2022 è stata depositata la perizia di una parte degli immobili pignorati;

In data 5 dicembre 2022 Il G.E. ha disposto un'integrazione alla perizia con i restanti beni oggetto di pignoramento.

Per cui la sottoscritta integra la perizia iniziale con tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare, relazionando quanto segue:

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di Ristorante- bar e porzione di alloggio in Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 182 ente urbano di are 0,72 e n. 183 ente urbano di are 1,10

- a) porzione di bar- ristorante nel piano terreno composto di due vani, ripostiglio e cucina;
- b) porzione di alloggio nel piano primo composto di scala esterna, balcone, soggiorno/cucina, disimpegno, camera, lavanderia/ centrale termica e bagno.

- **Bene N° 2** - Porzione di Ristorante- bar, porzione di alloggio e fabbricato accessorio in Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 178 ente urbano di are 14,80 e n. 186 fabbricato rurale di are 2,60 con diritto al pozzo n. 181 dello stesso foglio di mappa

- a) porzione di bar- ristorante nel piano terreno composto da un vano, wc esterno, ripostiglio, due autorimesse /deposito e scala esterna;
- b) porzione di alloggio nel piano primo composto di scala esterna, balcone, tre camere, disimpegno e bagno.

(si precisa che il bene 2 è descritto tenendo conto di quanto esistente sul posto, in quanto nell'atto di provenienza vengono riportati esclusivamente i dati del Catasto Fabbricati ed i titoli precedenti sono due dichiarazioni di successione)

- **Bene N° 3** - Terreni in Comune di Pettinengo (BI) - Frazione Selve Marcone

Terreni vari a prato ed a bosco, della superficie totale di metri quadri 12.280 distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 128, n. 307 e n. 308 ed al foglio 1 con le particelle n. 9, n. 122 e n. 193



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di Ristorante- bar e porzione di alloggio in Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone
- **Bene N° 2** - Porzione di Ristorante- bar, porzione di alloggio e fabbricato accessorio in Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone
- **Bene N° 3** - Terreni in Comune di Pettinengo (BI) - Frazione Selve Marcone

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:

Bene N° 1

-

-

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

-

-

Bene N° 2 - Bene N° 3

-

•

•

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

•

•

CONFINI

- **Bene N° 1- Bene N° 2** - In Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone il fabbricato in cui sono ubicati il ristorante- bar nel piano terreno , l'alloggio nel piano primo e le autorimesse/deposito, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 182, n.183, n. 178 e n. 186 confina con le particelle n. 333, n. 184, n. 185, n. 187, n. 340, n.176 dello stesso foglio di mappa e la via Case Sparse .
- **Bene N° 3** – I terreni in Comune di Pettinengo (BI) - Frazione Selve Marcone distinti in mappa al:
 - fg. 4 particelle n. 128 confina con le particelle n. 129, n. 184, n. 179 dello stesso foglio di mappa e la via Case Sparse;
 - fg. 4 particella n. 307 e n. 308 formanti un sol corpo confinano con le particelle n. 306, n. 316, n. 317 dello stesso foglio di mappa, altro foglio di mappa;
 - fg. 1 particella n. 9 confina con le particelle n. 11, n. 10, n. 26, n. 25 e n. 8 dello stesso foglio di mappa;
 - fg. 1 particella n. 122 confina con le particelle n. 121, n. 200, n. 95 e n. 75 dello stesso foglio di mappa e il Rio Rossi.

Bene N° 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bar-ristorante	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq		t
porzione di alloggio	85,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq		1
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		



Bene N° 2**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bar-ristorante	48,00 mq.	55,00 mq.	1,00	55,00 mq.		t
porzione di alloggio	60,00 mq.	67,00 mq.	1,00	67,00 mq.		1
Autorimessa	30,00 mq.	36,00 mq.	0,50	18,00 mq.		t
Tettoia	36,00 mq.	36,00 mq.	0,30	10,80 mq.		1
Totale superficie convenzionale:				150,80 mq		

Bene N° 3**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie
Terreni	12.280

Bene N° 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
	504	3	1		C1	U	30	34 mq	390,44 €	t	
	504	3	2		A5	U	3	46 mq	52,68 €	1	
	4	182			A4	2	4,5	117 mq	148,74 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, dovranno essere predisposte nuove planimetrie catastali aggiornate.

Bene N° 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	504	7			C1	U	132		1717,94 €	t	4

Corrispondenza catastale

Non risulta essere depositata la planimetria catastale, per cui non è possibile attestare la corrispondenza con lo stato dei luoghi. Dovranno essere predisposte nuove planimetrie catastali aggiornate, inoltre l'intestazione non risulta essere corretta.

La particella n. 186 del fg. 4 del Catasto Terreni (l'entrostante di parte del fabbricato), risulta anche censita come fabbricato rurale, in capo ai signori

Dovrà essere predisposta variazione catastale e voltura catastale dell'atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Scola del 10 settembre 2003. Inoltre entrostante alla particella 186 del fg. 4 del Catasto Terreni è rappresentato un piccolo fabbricato di fatto non esistente, per cui dovrà essere aggiornata la mappa del Catasto Terreni.

Bene N° 3

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	128				Bosco ceduo	1	39,10	4,04 €	1,82 €	
4	307				Castagneto frutto	u	20,10	2,08 €	1,04 €	
4	308				Prato	2	36,80	7,60 €	5,70 €	
1	9				Prato	3	4,30	0,42 €	0,56 €	
1	122				Bosco ceduo	2	8,50	0,61 €	0,31 €	
1	193				Bosco ceduo	2	14,00	1,01 €	0,51 €	

Le quote indicate in visura non risultano corrette.

Bene N° 1- Bene N° 2

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti lavori di straordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In Comune di Pettinengo, Frazione Selve Marcone, fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra e composto da bar-ristorante ed autorimesse/deposito nel piano terreno ed alloggio nel piano primo. Detto fabbricato è posto in aderenza ad altri fabbricati ed è in un'area prettamente boschiva, l'accesso è diretto dalla via che collega il centro abitato del Comune di Pettinengo con la frazione di Selve Marcone, proseguendo poi per il Comune di Callabiana.

IL fabbricato costruito nei primi anni del '900, è stato ristrutturato: l'alloggio nei primi anni 2000, il bar-ristorante negli anni 1985/1997, ha struttura portante in muratura mista, divisori in muratura di mattoni, la copertura è in orditura di legno e tegole in laterizio.

La porzione di bar - ristorante, posta al piano terreno, ha pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, i serramenti esterni sono in alluminio con vetri semplici, le pareti interne sono parzialmente rivestite con pannelli in legno verniciato. Il servizio igienico è esterno.

L'alloggio posto al piano primo, a cui si accede tramite una scala in ferro e pietra addossata alla facciata principale ha pavimenti in piastrelle di ceramica ed in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi, alcuni dotati di ante a due battenti, le porte interne sono in legno. I bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica sono dotati di vater, bidet, lavabo e piatto doccia con box. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento, a gas, con radiatori ed impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero fabbricato risulta occupato:

- dalla sig.ra - eseguita- quale titolare di attività di bar-ristorante nel piano terreno;
- dalla sig.ra - eseguita-e dal sig. l'alloggio nel primo piano quale loro residenza.

Bene N° 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1980		compravendita fg. 504 part. 3 sub. 1 e 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Caroli	25/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/08/1980	6833	2833

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/1982		compravendita fg. 4 part. 182 (già fg. E part. 2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Tavolaccini	12/05/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/06/1982	4343	3666
		Registrazione			
Dal 15/02/1993		successione in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/02/1997	897	729
		Registrazione			
Dal 11/09/2003		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Scola	11/09/2003	61221	4502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/09/2003	9757	6201
		Registrazione			
Dal 28/07/2011		accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Crema	28/07/2011	9981	5668

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	02/08/2011	6678	4915
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;

Bene N° 2- Bene N° 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1993		successione in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/02/1997	897	729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	14/10/1996	50	608

Dal 29/02/1996	successione in morte di .			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		29/02/1996		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	10/12/1998	9797	7122
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2003	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Carlo Scola	11/09/2003	61220	4501
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	18/09/2003	9756	6200
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
28/07/2011	accettazione tacita d'eredità in morte di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Sandro Crema	28/07/2011	9981	5668
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	02/08/2011	6678	4915

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
11/09/2003		accettazione tacita d'eredità in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Scola	11/09/2003	61220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	17/06/2022	5397	4168
		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;

Bene N° 1- Bene N° 2- Bene N° 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Biella il 18/09/2003
Reg. gen. 9758 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,71 %
Rogante: Notaio Carlo Scola
Data: 11/09/2003
N° repertorio: 61222
N° raccolta: 4503
 - **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 08/02/2005
Reg. gen. 1367 - Reg. part. 417
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 60.000,00
Interessi: € 60.000,00
Rogante: Notaio Carlo Scola
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 73029
N° raccolta: 5754
 - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 10/07/2019
Reg. gen. 5933 - Reg. part. 611
Quota: 1/2
Importo: € 9.346,67
A favore di
Contro
Capitale: € 8.661,17
Spese: € 685,50
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 05/10/2018
N° repertorio: 638
- l'ipoteca giudiziale colpisce solo i fabbricati non i terreni

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 14/04/2021

Reg. gen. 3344 - Reg. part. 2702

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Il pignoramento riporta erroneamente la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ a
su tutti i beni .

$\frac{1}{2}$ a

Mentre per i beni fg. 504 n. 4 e 7 del Catasto Fabbricati e fg. 4 n. 128, n. 307, 308 e fg. 1 n. 9, n. 122 e 193 del Catasto Terreni - Non appartengono per l'intero

Bene N° 1- Bene N° 2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, dalle informazioni assunte presso il Comune di Pettinengo, successivamente risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- autorizzazione edilizia n. 12/87 del 11 dicembre 1987 relativa ad opere interne ed esterne;
- concessione edilizia n. 2 del 2 giugno 1997 relativa a lavori di risanamento nel piano terreno (bar-ristorante)
- concessione edilizia n. 28 del 5 novembre 2003 relativa alla ristrutturazione del fabbricato. Detta concessione non è stata reperita presso il Comune di Pettinengo, ma esclusivamente prodotta copia dall'esecutata.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti autorizzativi in quanto nel bar-ristorante il divisorio posto sul lato sinistro dell'ingresso, è stato realizzato in una posizione diversa rispetto a quanto indicato nell'autorizzazione n.12/87 del 11 dicembre 1987, inoltre è stato ricavato un ripostiglio comunicante con la cucina ed una porta è stata trasformata in finestra. Nello stesso provvedimento inoltre è rappresentato un piccolo ripostiglio esterno nel piano primo, che poi nei provvedimenti successivi non compare più.

Per dette opere in difformità bisognerà richiedere un permesso/CILA in sanatoria previo pagamento di una sanzione non inferiore a €. 1000,00 oltre alle spese tecniche.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale i terreni oggetto di pignoramento risultano così classificati :

- Foglio 1 mapp.le 9 - area agricola;
- Foglio 1 mapp.le 122 - parte area agricola con presente Vincolo V2 (vincolo di edificabilità parziale) e parte area agricola con presente vincolo VI (vincolo di edificabilità nulla);
- Foglio 1 mapp.le 193 - parte area agricola con presente Vincolo V2 (vincolo di edificabilità parziale) e parte area agricola con presente vincolo VI (vincolo di edificabilità nulla);
- Foglio 4 mapp. le 128 - area privata di valore ambientale, vincolo V4;
- Foglio 4 mapp.le 307 - impianti privati per il tempo libero con presente vincolo VI (vincolo di edificabilità nulla);
- Foglio 4 mapp.le 308 - impianti privati per il tempo libero con presenza di vincolo V1 (vincolo di edificabilità nulla);

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione di Ristorante- bar e porzione di alloggio in Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 182 ente urbano di are 0,72 e n. 183 ente urbano di are 1,10

a) porzione di bar- ristorante nel piano terreno composto di due vani, ripostiglio e cucina;

b) porzione di alloggio nel piano primo composto di scala esterna, balcone, soggiorno/cucina, disimpegno, camera, lavanderia/ centrale termica e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 3, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 504, Part. 3, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 4, Part. 182, Categoria A4

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone	165,00 mq	290,00 €/mq	€ 47.850,00	100,00%	€ 47.850,00
				Valore di stima:	€ 47.850,00

Bene N° 2 - Porzione di Ristorante- bar, porzione di alloggio e fabbricato accessorio in Comune di Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 178 ente urbano di are 0,72 e n. 186 ente urbano di are 1,10

a) porzione di bar- ristorante nel piano terreno composto da un vano, wc esterno, ripostiglio, due autorimesse /deposito e scala esterna;

b) porzione di alloggio nel piano primo composto di scala esterna, balcone, tre camere, disimpegno e bagno.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 7 e 4 , Categoria C1

Immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ristorante Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone	150,80 mq	290,00 €/mq	€ 43.720,00	11/12	€ 40.076,00
				Valore di stima:	€ 40.076,00

- **Bene N° 3 - Terreni in Comune di Pettinengo (BI) - Frazione Selve Marcone**

Terreni vari della superficie totale di metri quadri 12,280 distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 128, n. 307 e n. 308 ed al foglio 1 con le particelle n. 9, n. 122 e n. 193

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3- Terreni Pettinengo (BI) Frazione Selve Marcone	12.280 mq	0,50 €/mq	€ 6.140,00	11/12	€ 5.628,33
Valore di stima arrotondato :					€ 5.628,00

LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone	165,00 mq	290,00 €/mq	€ 47.850,00	100,00%	€ 47.850,00
Bene N° 2- Ristorante Pettinengo (BI) - via Case Sparse n. 5- Frazione Selve Marcone	150,80 mq	290,00 €/mq	€ 43.720,00	11/12	€ 40.076,00
Bene N° 3- Terreni Pettinengo (BI) Frazione Selve Marcone	12.280 mq	0,50 €/mq	€ 6.140,00	11/12	€ 5.628,00
Valore di stima:					€ 93.554,00
a dedurre spese tecniche di rilievo, sanatoria edilizia, sanzioni e predisposizione nuovo accatastamento					<u>€ 6.500,00</u>
Valore finale di stima:					<u>87.054,00</u>

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 15/03/2023

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Biella

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
N. 187

Geom. Rege Maria Cristina

Geometra
MARIA CRISTINA REGE