
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 14 ottobre 2024 ore 10,45

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 288.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 19/06/2024, 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, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Donato (BI) - strada vicinale di Lime catastale via Valter Fillak snc , composto da terreni e fabbricati



DESCRIZIONE

Complesso immobiliare posto in un'area prettamente collinare ed agricola costituito da terreni della superficie complessiva di mq.26.050 ed fabbricato di tipo rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e da un basso fabbricato ad uso stalla/deposito il tutto distinto al Catasto Terreni al fg. 17 con le particelle n. 266 già n. 19 e n.26, n. 3, n. 27, n. 34, n. 36, n. 162, n. 171, n. 182, n. 183, n. 194, n. 210, n. 223

Il fabbricato di tipo rurale risulta così composto:

- nel piano seminterrato: cantina e vano scala;
- nel piano terreno: portico, tre stalle, locali lavorazione, ripostigli, cucina, soggiorno, bagno e due scale di accesso al piano superiore;
- nel piano primo: ballatoio, quattro fienili, ripostiglio, deposito, due camere e bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare, composto da terreni e fabbricati, ubicato a Donato (BI) - strada vicinale di Lime catastale via Valter Fillak snc

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

Il Complesso immobiliare costituito da terreni ed fabbricato di tipo rurale il tutto distinto al Catasto Terreni al fg. 17 con le particelle n. 266, n. 27, n. 34, n. 36, n. 162, n. 171, n. 182, n. 183, n. 194, n. 210, n. 223 confina con le particelle n. 211, 218, n. 18, n. 2 dello stesso foglio di mappa, la strada vicinale, le particelle n. 39, n. 40, n. 37, n. 229, n. 175, n. 255, n. 177, n. 192, n. 35, n. 191, n. 200 dello stesso foglio di mappa, la strada comunale (via Valter Fillak) e le particelle n. 204, n. 32, n. 31, n. 30, n. 29 dello stesso foglio di mappa.

Mentre la particella n. 3 del foglio 17 del Catasto Terreni confina con le particelle 4, n. 241, n.5, dello stesso foglio di mappa, la strada vicinale ed altro foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
fabbricati rurali	490,00 mq	660,00 mq	1	660,00 mq	s1-t-1
terreni edificabili - s.u.e.		26050,00 mq		26050,00 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
	17	266	1		A4	1	4,5	76 mq	160,36 €	t-1	
	17	266	2		D10				669,2 €	s1-t-1	

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
17	3				Castagneto da frutto	1	4480 mq	3,93 €	2,08 €	
17	27				Castagneto da frutto	1	9070 mq	7,96 €	4,22 €	
17	34				Prato arborato	2	790 mq	1,43 €	1,84 €	
17	36				Prato	2	3480 mq	5,39 €	9,88 €	
17	162				Prato arborato	2	5070 mq	9,16 €	11,78 €	
17	171				Prato arborato	2	1510 mq	2,73 €	3,51 €	
17	182				Castagneto da frutto	1	550 mq	0,48 €	0,26 €	
17	183				Prato arborato	2	325 mq	0,59 €	0,76 €	
17	194				Prato	2	730 mq	1,13 €	2,07 €	
17	210				Prato arborato	2	20 mq	0,04 €	0,05 €	
17	223				Prato arborato	2	25 mq	0,05 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala solo che nel cortile a nord del fabbricato in aderenza al basso fabbricato è stato posizionato un fabbricato accessorio in prefabbricato con copertura in lastre di eternit ad uso deposito/autorimessa/pollaio.

Non censito al Catasto Fabbricati e viste le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo detto fabbricato dovrà essere demolito.

STATO CONSERVATIVO

Il Complesso immobiliare ed in particolar modo i fabbricati si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso al piano primo è particolarmente sconsigliato in quanto le solette in legno sono ammalorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La scrivente non è in grado di relazionare in merito all'esistenza di servitù di passaggio sui terreni oggetto della presente in quanto non si sono reperite trascrizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un complesso immobiliare posto in un'area prettamente agricola composto da due fabbricati rurali con una parte destinata ad abitazione attualmente di fatto non abitabile circondati da terreni a prato e bosco. L'accesso all'intera proprietà avviene tramite una strada campestre collegata alla strada provinciale Donato-Mongrando, ad eccezione della particella n. 171 il cui accesso è diretto dalla Strada provinciale Donato-Mongrando in quanto prospiciente.

I fabbricati hanno struttura in muratura mista, i solai sono in legno ammalorato, le coperture sono in orditura in legno con manto di copertura in marsigliesi e/o coppi alla piemontese anch'esso ammalorato. I serramenti e le porte interne sono in legno con vetri semplici. I pavimenti ove esistenti sono in legno /piastrelle. Solo la parte abitativa era dotata di impianti idro-sanitario ed elettrico obsoleti ed inutilizzati da molti anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è utilizzato dal sig. _____ (sono presenti animali di vario genere: mucche, galline, uccelli e cani) lo stesso al momento del sopralluogo ha dichiarato di non risiedervi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1996		compravendita terreno fg. 17 n. 171			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Galleano	31/10/1996	86506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/11/1996	9664	7563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/1996		compravendita terreni e fabbricati rurali fg. 17 n.3, n. 19, n. 26, n. 27, n. 34, n. 36, n. 162, n. 182, n. 183, n. 194, n. 210 e n. 223.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Galleano	31/10/1996	86506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/11/1996	9663	7562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2010		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	10/05/2010	122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/05/2010	4551	3230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/07/2010	- contratto preliminare di vendita - stipulato a favore del sig.	scrittura privata con sottoscrizione autenticata di contratto preliminare di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Crema	21/07/2010	9530	5284
	<u>IL CONTRATTO NON E STATO DEFINITO nei termini di legge</u>	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/07/2010	6406	4501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Biella il 05/08/2016
 Reg. gen. 6619 - Reg. part. 744
 Quota: 1/1
 Importo: € 350.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 750.000,00
 Percentuale interessi: 6,50 %
 Rogante: Notaio Barbara Ciacci
 Data: 04/08/2016
 N° repertorio: 158904
 N° raccolta: 17055

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Biella il 23/08/2023
 Reg. gen. 8087 - Reg. part. 6725
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni risultano classificati nel vigente Piano Regolatore Generale per quasi la totalità della superficie in:

- AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE S.U.E. COSTA LACE con le prescrizioni urbanistiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente rilasciato dal Comune di Donato in data 30 luglio 2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Donato non si sono reperite pratiche edilizie relative all'immobile, viste le caratteristiche costruttive dello stesso la costruzione è avvenuta anteriormente al 1 settembre 1967.

La scrivente non è in grado di relazionare in merito alla regolarità edilizia del fabbricato in quanto non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi da poter raffrontare con la situazione esistente.

Si segnala solo che nel cortile a nord del fabbricato in aderenza al basso fabbricato è stato posizionato un fabbricato accessorio in prefabbricato con copertura in lastre di eternit ad uso deposito/autorimessa/pollaio. Viste le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo detto fabbricato sarà da demolire.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.i., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, destinazione urbanistica dei terreni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Donato (BI) - strada vicinale di Lime catastale via Valter Fillak snc

Complesso immobiliare posto in un'area prettamente collinare ed agricola costituito da terreni della superficie complessiva di mq.26.050 ed fabbricato di tipo rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e da un basso fabbricato ad uso stalla/deposito il tutto distinto al Catasto Terreni al fg. 17 con le particelle n. 266 già n. 19 e n.26, n. 3, n. 27, n. 34, n. 36, n. 162, n. 171, n. 182, n. 183, n. 194, n. 210, n. 223 Il fabbricato di tipo rurale risulta così composto:

- nel piano seminterrato: cantina e vano scala;

- nel piano terreno: portico, tre stalle, locali lavorazione, ripostigli, cucina, soggiorno, bagno e due scale di accesso al piano superiore;

- nel piano primo: ballatoio, quattro fienili, ripostiglio, deposito, due camere e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 266, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 17, Part. 266, Sub. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 3, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 27, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 34, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 36, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 162, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 171, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 182, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 183, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 194, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 210, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 223, Qualità Prato arborato

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

Valore di stima del bene: € 293.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale			Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Donato (BI) - strada vicinale di Lime catastale via Valter Fillak snc	Fabbricato 660,26 mq		A corpo	100,00%	€ 32.500,00
	Terreni 26.050,00 mq.		10,00 mq	100,00%	260.500,00
Valore di stima:					€ 293.000,00

Valore di stima: € 293.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione fabbricato accessorio	5000,00	€

Valore finale di stima: € 288.000,00

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 13/09/2024


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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Donato (BI) - strada vicinale di Lime catastale via Valter Fillak snc

Complesso immobiliare posto in un'area prettamente collinare ed agricola costituito da terreni della superficie complessiva di mq.26.050 ed fabbricato di tipo rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e da un basso fabbricato ad uso stalla/deposito il tutto distinto al Catasto Terreni al fg. 17 con le particelle n. 266 già n. 19 e n.26, n. 3, n. 27, n. 34, n. 36, n. 162, n. 171, n. 182, n. 183, n. 194, n. 210, n. 223.

Il fabbricato di tipo rurale risulta così composto:

- nel piano seminterrato: cantina e vano scala;
- nel piano terreno: portico, tre stalle, locali lavorazione, ripostigli, cucina, soggiorno, bagno e due scale di accesso al piano superiore;
- nel piano primo: ballatoio, quattro fienili, ripostiglio, deposito, due camere e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 266, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 17, Part. 266, Sub. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 3, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 27, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 34, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 36, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 162, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 171, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 182, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 183, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 194, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 210, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 223, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: I terreni risultano classificati nel vigente Piano Regolatore Generale per quasi la totalità della superficie in:

* AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE S.U.E. COSTA LACE con le prescrizioni urbanistiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente rilasciato dal Comune di Donato in data 30 luglio 2023.

Prezzo base d'asta: € 288.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Donato (BI) - strada vicinale di Lime catastale via Valter Fillak snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 266, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 17, Part. 266, Sub. 2, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 3, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 27, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 34, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 36, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 162, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 171, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 182, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 183, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 194, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 210, Qualità Prato arborato - Fg. 17, Part. 223, Qualità Prato arborato		
Stato conservativo:	Il Complesso immobiliare ed in particolar modo i fabbricati si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso al piano primo è particolarmente sconsigliato in quanto le solette in legno sono ammalorate.		
Descrizione:	Complesso immobiliare posto in un'area prettamente collinare ed agricola costituito da terreni della superficie complessiva di mq.26.050 ed fabbricato di tipo rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e da un basso fabbricato ad uso stalla/deposito il tutto distinto al Catasto Terreni al fg. 17 con le particelle n. 266 già n. 19 e n.26, n. 3, n. 27, n. 34, n. 36, n. 162, n. 171, n. 182, n. 183, n. 194, n. 210, n. 223 Il fabbricato di tipo rurale risulta così composto: - nel piano seminterrato: cantina e vano scala; - nel piano terreno: portico, tre stalle, locali lavorazione, ripostigli, cucina, soggiorno, bagno e due scale di accesso al piano superiore; - nel piano primo: ballatoio, quattro fienili, ripostiglio, deposito, due camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Biella il 05/08/2016
Reg. gen. 6619 - Reg. part. 744
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 750.000,00
Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio Barbara Ciacci
Data: 04/08/2016
N° repertorio: 158904
N° raccolta: 17055

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/08/2023
Reg. gen. 8087 - Reg. part. 6725
Quota: 1/1
A favore di
Contro !