

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



G.E. dott. Emanuele Migliore

Rinvio 25 novembre 2024 ore 10,00

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.100,00</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	12

## INCARICO

---

In data 12/09/2024, 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 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con pertinente cantina e deposito ubicato a Cossato (BI) - via Mercato n.4 - Piazza Mercato



## DESCRIZIONE

---

Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato Condominio Piemonte entrostante all'area distinta in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 274 ente urbano di are 26,37 e precisamente:

- Nel Condominio Piemonte Primo con ingresso dalla via Mercato n.4
- al piano secondo l'alloggio distinto con il n. 21 composto di ingresso, soggiorno, due disimpegni, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi;
- al piano seminterrato - cantina distinta con il n.21;
- Nel Condominio Piemonte Secondo: al piano seminterrato - deposito distinto con la sigla 3/R.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinente cantina ed autorimessa ubicato a Cossato (BI) - via Mercato n.4 - Piazza Mercato

### 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 fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Piemonte Primo e Secondo entrostante all'area distinta in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 274 confina con la via Trento, le particelle n. 789, n. 797, n. 1164 (piazza Mercato) dello stesso foglio di mappa, la via Mercato e le particelle n. 446, n. 1325, n. 271 e n.1402 dello stesso foglio di mappa.

Mentre:

- l'alloggio distinto con il n. 21 posto nel piano secondo del Condominio Piemonte Primo confina con cortile comune a più lati, alloggio distinto con il n. 22 e via Mercato,
- la cantina distinta con il n.21 nel piano seminterrato del Condominio Piemonte Primo confina con corridoio comune, cantina distinta con il n. 38, terrapieno e cantina n.29 ;
- il deposito distinto con la sigla 3/R nel piano seminterrato del Condominio Piemonte Secondo confina con ripostiglio n. 4/R, corridoio comune, cantina distinta con il n.3 e cantina distinta con n. 10.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
alloggio	115,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	2
cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	s1
deposito	16,50 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	s1
Totale superficie convenzionale:				156,50 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
	19	274	24		A2	2	7	146 mq	777,27 €	2-s1	
	19	274	128		C2	2	16	18 mq	44,62 €	s1	

### Corrispondenza catastale

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

Si segnala che nell'intestazione catastale compare ancora il signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 16 aprile 2022, per cui dovrà essere cancellato l'usufrutto.

## STATO CONSERVATIVO

Sia l'alloggio che le pertinenze si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, necessita però di un'importante pulizia e sgombero.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato a carattere condominiale, convenzionalmente denominato Condominio Piemonte, costruito nei primi anni '60.

Il fabbricato è stato realizzato in struttura portante in cemento armato, divisori e tamponature in murature di mattoni. I serramenti sono in legno dotati di avvolgibili, le porte interne sono anch'esse in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramiche e legno. I bagni sono forniti di lavabo, bidet, vater e piatto doccia.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche. Dal vano scala condominiale si accede anche al piano seminterrato in cui sono ubicate sia la cantina che il deposito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nei beni immobili oggetto di esecuzione risulta residente l'esecutato e dalla propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1976		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Caroli	19/11/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/12/1976	8007	6642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	07/12/1976	5804	140

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 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 21/02/2023  
Reg. gen. 1597 - Reg. part. 131  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.284,54  
A favore di  
Contro  
Capitale: € 5.610,21

Spese: € 2.382,28  
Interessi: € 292,05  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 01/07/2022  
N° repertorio: 241

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 03/05/2024  
Reg. gen. 4101 - Reg. part. 3276  
Quota: 1/1  
A favore di t  
Contro

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione del fabbricato convenzionalmente denominato Condominio Piemonte, in cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:  
- licenza edilizia n. 21 /1962 del 2 aprile 1962 e dichiarata abitabile dal 24 giugno 1965.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Cossato in quanto rispetto al progetto si riscontrano parecchie difformità di sagoma oltre a quelle di disposizione interna dei locali. Inoltre nell'elaborato grafico compare solo il piano tipo e il piano terreno e non compare il piano seminterrato in cui sono ubicati sia la cantina che il deposito.

Per tali difformità sarà necessario previa valutazione se alcune opere rientrano nello stato legittimo, presentare al Comune di Cossato una richiesta di permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria versando una sanzione con un minimo di €. 1000,00 oltre ai diritti di segreteria e le spese professionali.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore protempore geom. Michela Macchieraldo, alle unità competono rispettivamente i seguenti millesimi:

- alloggio distinto con il n. 21 : 21,19 millesimi - Condominio Piemonte primo;
- deposito distinto con la sigla 3/R: 1,52 millesimi - Condominio Piemonte secondo.

Le spese insolute relative alla gestione 2023/2024 ammontano ad €. 5.351,26

Le spese insolute relative alla gestione 2022/2023 ammontano ad €. 5.111,77

## 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, finitura, consistenza, ed infine la situazione del mercato della zona.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinente cantina e deposito ubicato a Cossato (BI) - via Mercato n.4 - Piazza Mercato  
Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato Condominio Piemonte entrostante all'area distinta in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 274 ente urbano di are 26,37 e precisamente:
  - - Nel Condominio Piemonte Primo con ingresso dalla via Mercato n.4- - al piano secondo l'alloggio distinto con il n. 21 composto di ingresso, soggiorno, due disimpegni, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi; - Nel piano seminterrato - cantina distinta con il n.21;
  - - Nel Condominio Piemonte Secondo: al piano seminterrato - deposito distinto con la sigla 3/R.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 274, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 274, Sub. 128, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 46.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con pertinente cantina e deposito Cossato (BI) - via Mercato n.4 - Piazza Mercato	156,50 mq	400,00 €/mq	€ 62.600,00	100,00%	€ 62.600,00
Valore di stima:					€ 62.600,00

Valore di stima: € 62.600,00

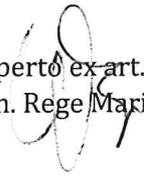
### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia	2500,00	€

Valore finale di stima: € 60.100,00

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 18/10/2024

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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinente cantina e deposito ubicato a Cossato (BI) - via Mercato n.4 - Piazza Mercato  
Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato Condominio Piemonte entrostante all'area distinta in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 274 ente urbano di are 26,37 e precisamente:
- - Nel Condominio Piemonte Primo con ingresso dalla via Mercato n.4- - al piano secondo l'alloggio distinto con il n. 21 composto di ingresso, soggiorno, due disimpegni, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi; - Nel piano seminterrato - cantina distinta con il n.21;
- - Nel Condominio Piemonte Secondo: al piano seminterrato - deposito distinto con la sigla 3/R.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 274, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 274, Sub. 128, Categoria C2

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

**Prezzo base d'asta: €.** 60.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:€. 60.100,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - via Mercato n.4 - Piazza Mercato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento con pertinente cantina e deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 274, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 274, Sub. 128, Categoria C2	<b>Superficie</b>	156,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sia l'alloggio che le pertinenze si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, necessita però di un'importante pulizia e sgombero.		
<b>Descrizione:</b>	Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato Condominio Piemonte entrostante all'area distinta in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 274 ente urbano di are 26,37 e precisamente: - Nel Condominio Piemonte Primo con ingresso dalla via Mercato n.4- - al piano secondo l'alloggio distinto con il n. 21 composto di ingresso, soggiorno, due disimpegni, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi; - Nel piano seminterrato - cantina distinta con il n.21; - Nel Condominio Piemonte Secondo: al piano seminterrato - deposito distinto con la sigla 3/R.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Negli enti immobiliari oggetto di esecuzione risulta residente l'esecutato e dalla propria famiglia.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 21/02/2023  
Reg. gen. 1597 - Reg. part. 131  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.284,54  
A favore di Condominio PIEMONTE  
Contro MIGLIORIN FRANCO ANGELO  
Capitale: € 5.610,21  
Spese: € 2.382,28  
Interessi: € 292,05  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 01/07/2022  
N° repertorio: 241

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 03/05/2024  
Reg. gen. 4101 - Reg. part. 3276  
Quota: 1/1  
A favore di Condominio PIEMONTE  
Contro MIGLIORIN FRANCO ANGELO