



Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@asapnec.it
e-mail: stefano.gremmo1966@gmail.com

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stefano Gremmo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



UDIENZA di rinvio del 29 gennaio 2024





SOMMARIO

Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BN) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@asapnec.it
e-mail: stefano.gremmo1966@gmail.com

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarietà	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	6
Provenienze Ventennali.....	7
Proprietà	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima.....	9
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	10





INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. e fax 015541700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2023 accettava l'incarico. Successivamente, in data 31/10/2023, eseguiva il sopralluogo presso il fabbricato accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. Bonino Marco, in presenza dell'esecutato.

PREMESSA

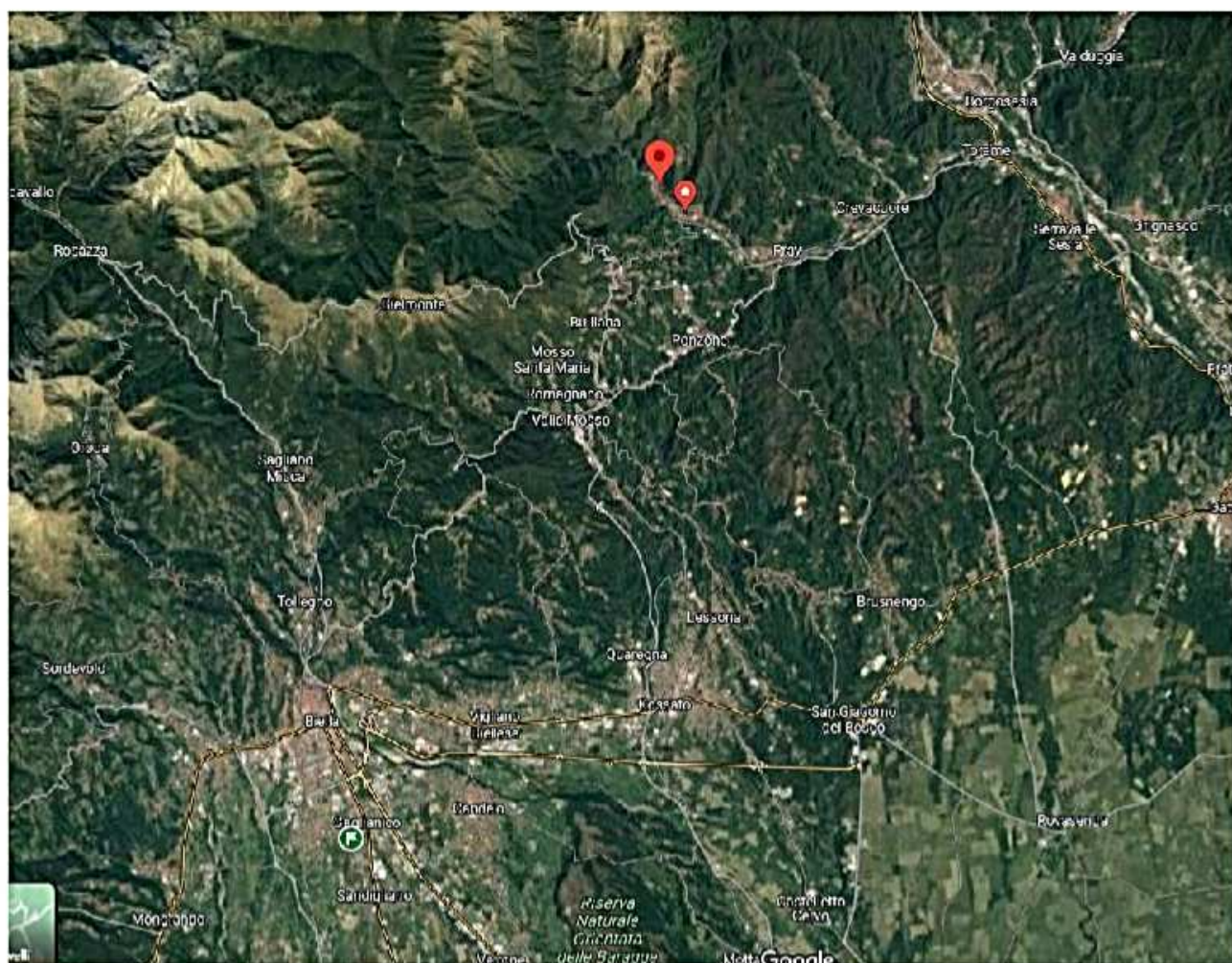
Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio al piano quarto e cantina al seminterrato dell'edificio condominiale "CAVALLERO" sito in Coggiola (Biella) - via Cavallero, 1.

(Coord. Geografiche: 45.6922849,8.1711309)



Inquadramento in ambito provinciale (fonte google maps)





Inquadramento in ambito comunale *(fonte google maps)*

DESCRIZIONE

Alloggio al piano quarto con cantina al seminterrato dell'edificio condominiale "CAVALLERO", la cui maggior consistenza è in mappa del catasto terreni al foglio 21, particella 592, ente urbano di mq. 1.020, coerente con la via Cavallero, le particelle stesso foglio : 19, 591 ed il Torrente Sessera. L'edificio condominiale è elevato a 5 piani fuori terra oltre al seminterrato. L'alloggio è composto da : ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi su due prospetti. E' inoltre pertinenziale una cantina al piano seminterrato.

Il complesso ha accesso dalla via Cavallero, 1.

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona centrale del territorio comunale a circa 300 metri dalla Sede Municipale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di vecchia costruzione a bassa/media densità abitativa. In particolare l'edificio intero è sicuramente stato costruito nel 1965. L'area pertinenziale, in fregio al Torrente Sessera lato ovest e la via Cavallero lato est, è interamente recintata e pavimentata (asfaltata) con zone di camminamento e carraie. La zona risulta servita da tutte le urbanizzazioni. La rete





Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BN) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@asonec.it
e-mail: stefano.gremmo1966@gmail.com

infrastrutturale stradale ordinaria è tipo comunale interno, collegata alla rete extraurbana. Il Comune conta una popolazione inferiore a 2.000 abitanti, in ambiente montano e con collegamenti ai principali centri raggiungibili solo in auto (Borgosesia e Cossato distano oltre 20 km.), presenta i principali servizi minimi utili ai residenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ALLOGGIO al piano quarto con cantina al piano seminterrato in Coggiola, via Cavallero, 1.

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:

██████████ (proprietario per 1/1)
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (proprietario per 1/1)

CONFINI

Il lotto (mappale) condominiale pertinenziale in mappa foglio 21, particella 592, coerente con la via Cavallero, le particelle stesso foglio : 19, 591 ed il Torrente Sessera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 m ²	81,00 m ²	1,00	81,00 m ²	3,48 m	T
Cantina	7,00 m ²	11,00 m ²	0,50	5,50 m ²		S1
Totale superficie convenzionale:				86,50 m²		
Incidenza condominiale:					%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				87,00 m²		

La "superficie commerciale" è stata calcolata secondo i criteri usuali, quindi mediante utilizzo della superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti, senza tener conto di quota parte delle superfici accessorie e di ornamento condominiali. All'alloggio competono la quota di 50 millesimi.

DATI CATASTALI





Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	592	9		A/3	U	5,5	87	326,66	4 - S1	

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie **SONO conformi** allo stato di fatto, ad eccezione di semplificazioni grafiche comuni negli elaborati dell'epoca.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato abitativo come dell'intero condominio è discreto. Le facciate del condominio sono decorose, come anche gli spazi comuni sia interni che esterni anche se risentono della scarsa manutenzione. Per l'alloggio, gli interni sono invece in condizioni pessime, senza manutenzione, impiantistica carente o addirittura mancante (l'alloggio non è collegato all'impianto di riscaldamento condominiale, dal quale è stato staccato). Sicuramente necessario un intervento di manutenzione integrale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio condominiale ha la struttura portante in cemento armato con murature esterne di tamponamento intonacate. I solai ed i balconi sono in struttura mista in opera di cemento armato e pignatte di laterizio; pavimentazione in marmette di kliner.

Copertura: l'edificio ha copertura è tegole di laterizio.

Tamponature: le tamponature interne di mattoni forati intonacati, spessore cm. 10.

Finiture Esterne: Tinteggiatura in discreto stato.

Serramenti: L'ingresso condominiale avviene da portoncino in alluminio anodizzato, parte a giorno. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio che affaccia sul vano scala è in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno, con vetro semplice e avvolgibili in cassonetto. Le porte interne, in legno tamburato, alcune a giorno nella parte alta (per illuminazione).

Finiture interne: L'ingresso condominiale ha pavimentazione in marmette e gradini della scala in marmo botticino. Il disimpegno del piano interrato è al rustico con pareti semplicemente intonacate e pavimentazione in cemento gettato e liscio. L'alloggio ha le finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con marmette da cm 25 x 25, piastrelle di ceramica per rivestimenti di cucina e bagno.

Impianti: L'impianto di riscaldamento centralizzato, ma l'alloggio in esame risulta essere stato escluso con taglio dell'impianto. Non sono presenti neppure i termosifoni. La produzione di acs è con boiler elettrico ad accumulo da 50 lt. Impianto idrico-sanitario è sottotraccia, allacciato alle utenze pubbliche. Impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, presenta gravi inadempienze in materia di sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

v INCOLI ED ONERI CONDOMINIALI





Alla data del 02/11/2023 l'Amministratore pro tempore () del Condominio segnalava quanto segue : "le spese condominiali della gestione 2022/2023 per l'unità in questione ammontavano ad €. 1.113,71 interamente insolute. Per la gestione 2023/2024 sono preventivate €. 1.758,95, al momento interamente insolute. Per sola indicazione l'insoluto dell'esecutato nei confronti del Condominio è di circa €. 14.800,00

PROV ENIENZE v ENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
dal 08/06/2006 ad oggi	• [REDACTED] (propr 1/1)	Compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	08/06/2006	177136	18951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/06/2006	7345	4805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie. N°
		Borgosesia	20/06/2006	856	1T

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscrizione del 26/06/2006 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 7346
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura





Capitale: € 60.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 08/06/2006

N° repertorio: 177137

N° raccolta: 18952

IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18/11/2008 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 10593

Quota: 1/1

Importo: € 5.036,62

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 01/10/2008

N° repertorio: 1096/2008

Trascrizioni

- **Atto di acquisto**

Rogante: Notaio [REDACTED] rep. 177136/18951 del 08/06/2006

Trascritto a Biella il 26/06/2006

Reg. gen. 7345 - Reg. part. 4805

- **Pignoramento immobiliare**

Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 2887 del 20/11/2012

Trascritto a Biella il 15/01/2013

Reg. gen. 416 - Reg. part. 309

- **Pignoramento immobiliare**

Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 945 del 07/08/2023

Trascritto a Biella il 01/09/2023

Reg. gen. 8193 - Reg. part. 6800

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Coggiola, aziona l'area in "AREE EDIFICATE - B1", in cui la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato condominiale (e l'alloggio in esame) è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza edilizia n° 199 del 21/12/1961;

Certificato di Abitabilità del 20/06/1967. Nessun provvedimento autorizzativo è stato reperito, per l'alloggio con cantina, in epoca successiva alla costruzione originaria. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.





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.

STIMA

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, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, nello specifico abitazione con pertinenziale cantina, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO

Dell'edificio condominiale "CAVALLERO", sito in Coggiola, via Cavallero, 1, individuato in mappa la cui maggior consistenza è in mappa del catasto terreni al foglio 21, particella 592, coerente con la via Cavallero, le particelle stesso foglio : 19, 591 ed il Torrente Sessera.

- Alloggio al piano quarto (4), composto da : ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere e balconi a due lati.
- Cantina al piano seminterrato.

Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **COGGIOLA** foglio **21** :

- particella **592**, Sub. **9**, via Cavallero n. 1, scala A, interno 9, piano S1 - 4, Categoria A/3, classe U, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 87, rendita € 326,66;
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ALLOGGIO	87,00 mq	250,00 €/mq	€ 21.750,00	100,00	€ 21.750,00





Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 - GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@asonec.it
e-mail: ste.fino.gremmo1966@gmail.com

€ 21.750,00

VALORE DI STIMA FINALE non deprezzato

21.750,00*

(diconsi euro ventunmilasettecentocinquanta/00)

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 10% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA

21.750,00*

A dedurre il 10% circa

€ - 2.250,00*

Valore con abbattimento

€ 19.500,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita

€ 19.500,00*

(diconsi euro diciannovemilacinquecento/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

- ai paragrafi dati catastali ;
- al paragrafo della regolarità edilizia.

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 10/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gremmo Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - Documentazione fotografica
 - Estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza
 - Visura catastale del catasto fabbricati relative ai soggetti
 - Planimetria catasto fabbricati



LOTTO UNICO - SCHEDA DATI DESCRIZIONE IMMOBILI

TRIBUNALE DI BIELLA

RIFERIMENTI: Esecuzione immobiliare n. 52/2023

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Giudice delegato : Dott. Emanuele Migliore

Ubicazione: in Coggiola, via Cavallero, 1

Descrizione:

Alloggio al piano quarto dell'edificio condominiale "CAVALLERO", composto da : ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere e due balconi su due prospetti.;

Cantina al piano interrato.

Dati catastali:

Identificato al Catasto Fabbricati Comune di COGGIOLA foglio 21 :

- particella 592, Sub. 9, via Cavallero, 1, piano S1 - 4 , interno 9, Categoria A/3, classe U, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 87, rendita € 326,66;

Quota posta in vendita: intera e piena proprietà.

Valore stimato: dell'intera e piena proprietà € 21.750,00

Prezzo a base d'asta, valore di mercato ridotto del 10% :

dell'intera e piena proprietà € 19.500,00

Regolarità edilizia:

Il fabbricato condominiale (e l'alloggio in esame) è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza edilizia n° 199 del 21/12/1961;

Certificato di Abitabilità del 20/06/1967. Nessun provvedimento autorizzativo è stato reperito, per l'alloggio con cantina, in epoca successiva alla costruzione originaria;

Possesso: libero

Vincoli ed oneri condominiali : Alla data del 02/11/2023 l'Amministratore pro tempore (

.....) del condominio segnalava quanto segue : "le spese condominiali della gestione 2022/2023 per l'unità in questione ammontavano ad €. 1.113,71 interamente insolute. Per la gestione 2023/2024 sono preventivate €. 1.758,95, al momento interamente insolute.

