
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monteleone Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****OMISSIS*****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

All'udienza del 28/10/2023, il sottoscritto Geom. Monteleone Nicola, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 13030 - Benna (BI), email geometra.monteleone@libero.it, PEC nicola.monteleone@geopec.it, Tel. 015 2558218, Fax 015 2558218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bosco ceduo ubicato a Roppolo (BI) - Località Mompiano

DESCRIZIONE

Terreno con destinazione in parte bosco ceduo e in parte vigneto attualmente bosco ubicato a Roppolo (BI) - Località Mompiano.

- NCT Foglio 3 - Particella 466 - Qualità Vigneto Classe 02 - Superficie mq. 3000 - Reddito Dominicale € 30,99 - Reddito Agrario € 9,30;

- NCT Foglio 3 - Particella 468 - Qualità Vigneto Classe 02 - Superficie mq. 3150 - Reddito Dominicale € 32,54 - Reddito Agrario € 9,76;

- NCT Foglio 3 - Particella 469 - Qualità Bosco Ceduo Classe 02 - Superficie mq. 1360 - Reddito Dominicale € 1,40 - Reddito Agrario € 0,56;

- NCT Foglio 3 - Particella 470 - Qualità Bosco Ceduo Classe 02 - Superficie mq. 220 - Reddito Dominicale € 0,23 - Reddito Agrario € 0,09;

- NCT Foglio 3 - Particella 471 - Qualità Vigneto Classe 02 - Superficie mq. 1800 - Reddito Dominicale € 18,59 - Reddito Agrario € 5,58;

- NCT Foglio 3 - Particella 472 - Qualità Bosco Ceduo Classe 02 - Superficie mq. 330 - Reddito Dominicale € 0,34 - Reddito Agrario € 0,14;

- NCT Foglio 3 - Particella 474 - Qualità Bosco Ceduo Classe 01 - Superficie mq. 1090 - Reddito Dominicale € 1,97 - Reddito Agrario € 0,51.

- NCT Foglio 3 - Particella 670 - Qualità Bosco Ceduo Classe 01 - Superficie mq. 680 - Reddito Dominicale € 1,23 - Reddito Agrario € 0,32

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bosco ceduo ubicato a Roppolo (BI) - Località Mompiano

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:

- *****omissis*****(Proprietà 1/1)

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il terreno oggetto di esecuzione ricade alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappale 459-473-482-483-484-485-486-575-671-571-561-465-464-808-807-460.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VIGNETO	3000,00 mq	3000,00 mq	1	3000,00 mq	0,00 m	
VIGNETO	3150,00 mq	3150,00 mq	1	3150,00 mq	0,00 m	
BOSCO CEDUO	1360,00 mq	1360,00 mq	1	1360,00 mq	0,00 m	
BOSCO CEDUO	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	
VIGNETO	1800,00 mq	1800,00 mq	1	1800,00 mq	0,00 m	
BOSCO CEDUO	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	
BOSCO CEDUO	1090,00 mq	1090,00 mq	1	1090,00 mq	0,00 m	
BOSCO CEDUO	680,00 mq	680,00 mq	1	680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11630,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11630,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si richiamano le visure storiche allegate in calce alla presente perizia

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	670				Bosco ceduo	1	680 mq	1,23 €	0,32 €	
3	466				Vigneto	2	3000 mq	30,99 €	9,3 €	
3	468				Vigneto	2	3150 mq	32,54 €	9,76 €	



3	469				Bosco ceduo	2	1360 mq	1,4 €	0,56 €	
3	470				Bosco ceduo	2	220 mq	0,23 €	0,09 €	
3	471				Vigneto	2	1800 mq	18,59 €	5,58 €	
3	472				Bosco ceduo	2	330 mq	0,34 €	0,14 €	
3	474				Bosco ceduo	1	1090 mq	1,97 €	0,51 €	

PRECISAZIONI

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- 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.ii., 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;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale;
- La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- I terreni devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1982 al 03/11/2005	***omissis*** proprietario per un 1/2 e ***omissis*** proprietario per	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI MANCINI	24/04/1982	951	



	1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	14/05/1982	3035	3605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/1986 al 03/11/2005	*** <i>omissis</i> *** proprietario per un 1/2 e *** <i>omissis</i> *** proprietario per 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI	09/07/1986	155299	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	01/08/1986	4222	5576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/03/1989 al 03/11/2005	*** <i>omissis</i> *** pr oprietario per un 1/2 e *** <i>omissis</i> *** proprietario per 1/2	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI	15/03/1989			183984	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
BIELLA	11/04/1989			2422	3206
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2005 al 12/12/2023	*** <i>omissis</i> *** proprietario 1/1			DECRETO DI TRASFERIMENTO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI BIELLA	03/12/2005	310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	01/12/2005	7827	12771
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

COMPRAVENDITA ROGITO NOTAIO GIOVANNI MANCINI IN DATA 24 APRILE 1982 MAPPALE 670;

COMPRAVENDITA ROGITO NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI IN DATA 09 LUGLIO 1986 MAPPALI 466,468,469

acquistati dal solo *****omissis***** in regime di comunione legale;

COMPRAVENDITA ROGITO NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI IN DATA 15 MARZO 1989 MAPPALI 470,471,472, 474.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 04/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI MILANO il 12/08/2010
Reg. gen. 7275 - Reg. part. 1255
Quota: 1/1
Importo: € 4.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 2.372,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a GENOVA il 18/05/2011
Reg. gen. 4436 - Reg. part. 665
Quota: 1/1
Importo: € 30.179,18
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 15.089,59
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO,AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTATO
Iscritto a MILANO il 10/06/2016
Reg. gen. 4526 - Reg. part. 482
Quota: 1/1
Importo: € 217.276,10
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Capitale: € 108.638,05



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 09/08/2023

Reg. gen. 7824 - Reg. part. 6493

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roppolo inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG VIGENTE "PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE" (V5), classe geologica II "PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

- **Bene N° 1** - Bosco ceduo ubicato a Roppolo (BI) - Località Mompiano

Terreno con destinazione in parte bosco ceduo e in parte vigneto attualmente bosco ubicato a Roppolo (BI) - Località Mompiano. - NCT Foglio 3 - Particella 466 - Qualità Vigneto Classe 02 - Superficie mq. 3000 - Reddito Dominicale € 30,99 - Reddito Agrario € 9,30; - NCT Foglio 3 - Particella 468 - Qualità Vigneto Classe 02 - Superficie mq. 3150 - Reddito Dominicale € 32,54 - Reddito Agrario € 9,76; - NCT Foglio 3 - Particella 469 - Qualità Bosco Ceduo Classe 02 - Superficie mq. 1360 - Reddito Dominicale € 1,40 - Reddito Agrario € 0,56; - NCT Foglio 3 - Particella 470 - Qualità Bosco Ceduo Classe 02 - Superficie mq. 220 - Reddito Dominicale € 0,23 - Reddito Agrario € 0,09; - NCT Foglio 3 - Particella 471 - Qualità Vigneto Classe 02 - Superficie mq. 1800 - Reddito Dominicale € 18,59 - Reddito Agrario € 5,58; - NCT Foglio 3 - Particella 472 - Qualità Bosco Ceduo Classe 02 - Superficie mq. 330 - Reddito Dominicale € 0,34 - Reddito Agrario € 0,14; - NCT Foglio 3 - Particella 474 - Qualità Bosco Ceduo Classe 01 - Superficie mq. 1090 - Reddito Dominicale € 1,97 - Reddito Agrario € 0,51. - NCT Foglio 3 - Particella 670 - Qualità Bosco Ceduo Classe 01 - Superficie mq. 680 - Reddito Dominicale € 1,23 - Reddito Agrario € 0,32



Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 670, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 466, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 468, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 469, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 470, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 471, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 472, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 474, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 46.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bosco ceduo Roppolo (BI) - Località Mompiano	11630,00 mq	4,00 €/mq	€ 46.520,00	100,00%	€ 46.520,00
Valore di stima:					€ 46.520,00

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.

Benna, li 13/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Monteleone Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO MAPPA TERRENI (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO PRG (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO ISPEZIONE IPOTECARIA ***omissis*** (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N°8 Altri allegati - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 13/12/2023)

