
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Canuto Edgardo, nell'Esecuzione Immobiliare **28/2023** del R.G.E.

promossa da

contro

UDIENZA di rinvio del 09 dicembre 2024

VERSIONE PRIVACY



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
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Allegati	11



INCARICO

All'udienza del 24/05/2023, il sottoscritto il sottoscritto Geom. Canuto Edgardo, con studio in Strada del Monte Piazza, 88 - 13900 - Biella (BI), email info@edgardocanuto.it, PEC: edgardo.canuto@geopec.it, Tel. 015 31 101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. Il sottoscritto Geom. Canuto Edgardo accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Alloggio con pertinenziale cantina ubicati a Veglio (BI), località Bielmonte, S.P. 232.

(Coord. Geografiche: 45.662092955414, 8.091837349248602).

DESCRIZIONE

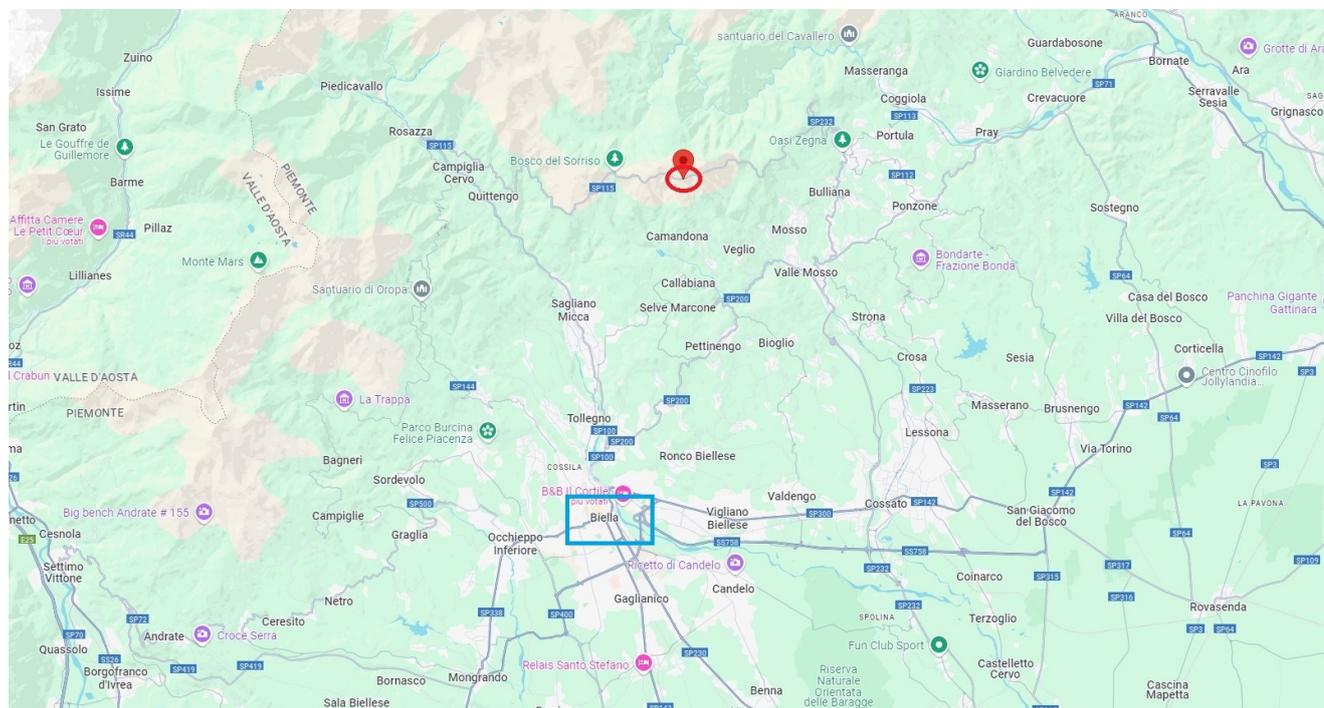
Nel complesso edilizio di civile abitazione a regime condominiale convenzionalmente denominato "Condominio Miosotis", entrostante lotto identificato in mappa del catasto terreni al foglio 2, particella 48, coerenti la particella 81 del foglio 2, la particella 46 del foglio 2 e la strada provinciale 232, e precisamente:

- al piano terzo, ALLOGGIO distinto con il n. "32" composto di ingresso, cucinino, bagno un vano ed un balcone; coerenti: parti comuni, alloggio n "33", area comune e alloggio n. "31"
- al piano terreno: CANTINA distinta con il n. "32"; coerenti: portico comune, cantina n. "33", area comune e cantina n. "31".

La consistenza è ubicata nel comune di Veglio (BI) alla località Bielmonte, stazione turistica situata al centro dell'Oasi Zegna, a 1500 m sul livello del mare, attrezzato centro di sport invernali, con impianti di risalita, 20 km di piste per la discesa e altrettanti per il fondo. Nelle altre stagioni Bielmonte offre, oltre alla piacevolezza del soggiorno, la possibilità di infinite escursioni verso l'alta Valsessera, di percorsi in mountain bike su lunghi sentieri segnalati, di praticare il parapendio, l'arrampicata sportiva ed altri sport, come l'equitazione, che ben si integrano con la natura del luogo

L'ambito è di tipo periferico nel territorio provinciale con buona viabilità, raggiungibile dal capoluogo provinciale posto ad una distanza di circa 30 Km.

Inquadramento provinciale (fonte google maps)



Inquadramento particolare (fonte google maps)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Alloggio con pertinenziale cantina ubicati a Veglio, località Bielmonte, S.P. 232 (BI)

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:

-(Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini sono indicati nella descrizione



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	28,00 mq ca	33,00 mq ca	1,00	33,00 mq	2,50 m	3
Balcone	10,00 mq ca	11,00 mq ca	0,25	2,75 mq	2,50 m	3
Cantina	3,00 mq ca	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,40 m	T
Incidenza condominiale:				0,73 ca.	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				37,00 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	
	2	47	46		A/2	U	2,5 vani		180,76 €	T - 3		

Corrispondenza catastale

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

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata alla presente; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto (fatta salva l'identificazione del piano dell'alloggio che, in planimetria catastale, accanto alla rappresentazione grafica dello stesso, riporta la dicitura "Pianta Piano Secondo" mentre l'alloggio, in visura, si trova al piano terzo. La cantina, sia nella planimetria catastale che in visura è ubicata al piano terreno. Se si intende come piano terreno il piano ove è posta la cantina l'alloggio è effettivamente posto al piano terzo). A livello urbanistico nei progetti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglio, il piano ove si trova la cantina è denominato piano seminterrato mentre, con esclusione del piano primo, per i successivi piani vi sono solo "pianche tipo". In ogni caso non sussistono difformità o aspetti rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI

Lo scrivente segnala che nell'ambito dell'alloggio oggetto della presente si è riscontrato il diverso utilizzo di alcune sue parti rispetto a quanto urbanisticamente licenziato ed indicato nelle planimetrie catastali. Il locale posto al lato destro dell'ingresso viene attualmente utilizzato come camera e ciò non risulta conforme alla disciplina igienico sanitaria in quanto privo di aperture aeroilluminanti e di superficie inferiore a quella minima prevista per la destinazione: IL LOCALE SECONDO I TITOLI AMMINISTRATIVI È LICENZIATO COME CUCINA E L'ATTUALE LOCALE SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA È STATO LICENZIATO COME UNICO VANO UTILE FRUIBILE ANCHE COME CAMERA.

STATO CONSERVATIVO

I materiali relativi alle finiture interne dell'alloggio risalgono all'epoca di costruzione (fine anni 70') e sono in discreto stato di conservazione. Esternamente il fabbricato condominiale si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, salvo la fisiologica vetustà. La funzionalità dei vani è normale, così come l'organizzazione degli spazi.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale presenta struttura portante verticale costituita da pilastri in cemento armato su cui sono appoggiate solette orizzontali di tipo misto in cemento armato e blocchi laterizi. Le murature perimetrali di tamponamento al piano seminterrato sono in calcestruzzo, mentre ai piani fuori terra sono in blocchetti di laterizio. La copertura è a tetto con manto in tegole. Le facciate sono intonacate con finitura in tinteggiatura plastica. Il vano scala condominiale presenta pavimentazioni dell'atrio e dei pianerottoli realizzate in scaglie di marmo, il portoncino di accesso è in alluminio anodizzato a vetri, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le rampe delle scale, realizzate con soletta in cemento armato, presentano pedate in granito. L'edificio condominiale non è servito da ascensore.

L'ALLOGGIO presenta tramezzature interne di mattoni forati intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile. Il pavimento di ingresso, locale cucina (assentito e censito come cucinino ma utilizzato impropriamente come camera) e del soggiorno con angolo cottura è in legno. Nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di materiale ceramico, i sanitari sono in vetrochina bianca con rubinetterie cromate. I serramenti esterni sono in legno con persiane in legno ad anta di tipo cieco; quelli interni sono in legno. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia; quello di riscaldamento è di tipo centralizzato per l'intero edificio condominiale, servito da caldaia posta in apposito locale comune, con radiatori installati in tutti i locali abitabili, termovalvole e ripartitori per la contabilizzazione del calore; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico installato nel bagno; quello citofonico è installato con possibilità di uso dall'esterno del vano scala dell'edificio condominiale.

La CANTINA è pavimentata in cemento liscio, con pareti di delimitazione, a separazione dalle altre cantine in muratura intonacata. È presente l'impianto elettrico unicamente per un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TAVOLACCINI Paolo di Biella	28/08/2012	262133	15988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	29/05/2004	6259	3286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BIELLA	29/05/2004	1588	1T		
17/03/1978 al 06/05/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAROLI Cosimo	17/03/1978	76965	18120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		BIELLA	14/04/1978	2627	2278
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA	03/04/1978	2381	146 mod. 8

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a concessione di mutuo

Iscritto a Biella il 29/05/2004
 Reg. gen. 6260 - Reg. part. 1737
 Quota: 1/1
 Importo: € 42.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 28.000,00
 Rogante: TAVOLACINI Paolo
 Data: 07/05/2004
 N° repertorio: 262134
 N° raccolta: 15989

NOTA: Cancellazione totale eseguita in data 07/06/2024 (Art. 13, comma 8-decies - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 04/02/2016
 Reg. gen. 725 - Reg. part. 68
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Giudice di pace di Biella
 Data: 22/10/2015
 N° RG 605

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/03/2016
 Reg. gen. 1452 - Reg. part. 141
 Quota: 1/1
 Importo: € 7.010,08



A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice di pace di Biella
Data: 06/02/2016
N° RG 605
(gravante anche su altri immobili in Comune di Biella)

-
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 21/12/2018
Reg. gen. 9928 - Reg. part. 1065
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice di pace di Biella
Data: 22/10/2015
N° RG 605
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/03/2022
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 284
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice di pace di Biella
Data: 19/02/2022
N° RG 61
(gravante anche su altri immobili in comune di Biella)

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a BIELLA il 26/05/2022
Reg. gen. 4625 - Reg. part. 3580
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
(gravante anche su altri immobili)
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a BIELLA il 18/04/2023
Reg. gen. 3666 - Reg. part. 3028
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



• **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE (rilevato anche dalla documentazione ipocatastale)**

Costituito fra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai sensi dell'art. 167 del C.C. con atto a rogito Notaio Paolo Bilotti di Biella del 13/04/2011, rep. 147361/41457, registrato a Biella il 15/04/2011 al n. 1603 serie 1T e trascritto a Biella il 15/04/2011 ai nn. 3054/2138-

FORMALITA CHE NON VERRA' CANCELLATA

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico individua l'edificio condominiale in "Aree per esistenti impianti turistici di tipo extralberghiero (ITEA)"

1) Definizione: • Insedimenti esistenti in località Bielmonte.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

• le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

3) Tipi di intervento ammessi:

• manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.

• manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.

• restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) art. 2.1.4.

• ristrutturazione edilizia (RE1-(RE2) art. 2.1.5. • demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.

• ampliamento (A) e sopraelevazione (S) art. 2.1.7.bis e ter

• nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) art. 2.1.10. .Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1. ed al comma 1 lettera a) e b) dell'art. 2.1.1., delle norme di attuazione del P.R.G.

5) Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente; in sede di interventi del tipo RE2-DR-A-S è ammesso un incremento volumetrico (da concedere per una sola volta) pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 300 mc, nel rispetto dei seguenti parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 40%

H : altezza massima = 7,50 o pari all'esistente

VI : visuale libera minima = 10,00 ml

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml. oppure nulla o minore, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

df : distanza minima fra i fabbricati = 6,00 ml.

• in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione è compresa in complesso condominiale realizzato in forza della licenza di costruzione n. 37 del 20/12/1973.

Nel corso dell'accesso atti eseguito al Comune di Veglio si è reperita ulteriore documentazione (elaborati grafici contenenti varianti a quanto assentito nella licenza originaria portanti data successiva a quella della licenza originaria), a seguito dei quali non è stato rilasciato provvedimento amministrativo. Successivamente è stata rilasciato il certificato di abitabilità in data 07/01/1977.

Valutata la documentazione reperita e fatta istanza all'amministrazione comunale, questa ha confermato che gli elaborati giacenti presso il comune "possono essere tutti considerati DOCUMENTI DI RIFERIMENTO rispetto ai quali basare le verifiche di regolarità edilizia..."; nel caso il sottoscritto allega alla presente istanza inoltrata al Comune di Veglio e la relativa risposta ricevuta dal medesimo e estratto della tavola grafica utilizzata quale riferimento per l'accertamento della regolarità edilizia.



Dal raffronto effettuato con gli elaborati reperiti e lo stato dei luoghi l'immobile può essere considerato regolare ai sensi delle vigente normativa in quanto dai rilievi eseguiti ed il raffronto con gli elaborati grafici rinvenuti e ritenuti, dal Comune di Veglio, documenti validi di riferimento, sono emerse lievissime difformità che ai sensi comma 1 bis, lettera d.bis dell'Art 34 bis del Testo Unico Edilizia, come modificato dalla La legge 24 luglio 2024 n. 105, trattandosi di unità immobiliare con superficie utile inferiore a 60 mq, sono ampiamente inferiori al 6% (tolleranze esecutive).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ottenute dall'attuale amministratore, Dott. Alberto BUSA (comunicazione in data 07/10/2024, qui allegata) è emerso quanto segue:

- la gestione del Condominio Miosotis va dal 01/10 al 30/09 di ogni anno; pertanto nelle prossime settimane l'Amministratore predisporrà la chiusura della gestione 01/10/2023 - 30/09/2024.

Quindi ad oggi:

- la gestione anno precedente è quella dal 01/10/2023 al 30/09/2024 ed è in chiusura. Per l'U.I.U. n 32 l'importo di tale gestione è di Euro 1.042,76 come da preventivo (salvo conguaglio a chiusura consuntivo). Durante tale gestione è stata inviata ai condòmini una rata straordinaria che verrà inserita in tale consuntivo.
- la gestione anno in corso è quella dal 01/10/2024 al 30/09/2025 e deve ancora essere predisposta.

La media delle spese condominiali ordinarie degli ultimi 3 consuntivi relative alla U.I.U. n 32 è di Euro 2.195,93.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, dello stato di affittanza 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 della consistenza e del suo stato di conservazione, trattandosi di alloggio con pertinenziale cantina, ritiene sia più appetibile la vendita in unico corpo, in quanto la cantina costituisce pertinenza necessaria. Per quanto sopra lo scrivente ritiene opportuna la vendita in unico lotto, così costituito:



Bene N° 1 - Appartamento con pertinenziale cantina, ubicato a Veglio (BI), località Bielmonte, S.P: 232. Nel complesso edilizio di civile abitazione a regime condominiale convenzionalmente denominato "Condominio Miosotis", entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 2, particella 48 coerente particella 81 del foglio 2, la particella 46 del foglio 2 e la strada provinciale 232, e precisamente:

- al piano terzo, ALLOGGIO distinto con il n. "32" composto di ingresso, cucinino, bagno un vano ed un balcone: coerenti: parti comuni, alloggio n "33", area comune e alloggio n. "31"
- al piano terreno: CANTINA distinta con il n. "32": coerente portico comune, cantina n. "33", area comune e cantina n. "31".

Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 2, Part. 47, Sub. 46, Località Bielmonte, piano T - 3, categoria A/2, classe U, consistenza vani 2,5, superficie m² 39, escluse aree scoperte m² 35, rendita catastale euro 180,76.

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

Valore di stima del bene: € 18.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Comune di Veglio (BI), località Bielmonte, S.P: 232.	37,00 mq	500,00 €/mq	€ 18.500,00	100,00%	€ 18.500,00
VALORE FINALE DI STIMA					€ 18.500,00

(diconsi euro diciottomilacinquecento/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta un'attenta lettura di quanto riportato:

- al paragrafo **PRECISAZIONI** circa **L'UTILIZZO DEL LOCALE LICENZIATO COME CUCINA (ATTUALMENTE INVECE UTILIZZATO COME CAMERA);**
- al paragrafo **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** circa **la presenza di fondo patrimoniale.**

ALLEGATI

A completamento costituente parte integrale e sostanziale della presente, allega

- 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 l'evidenza della consistenza pignorata;
 - visura catasto terreni lotto pertinenziale l'edificio condominiale;
 - Visura del catasto fabbricati storica dell'unità immobiliare oggetto di procedura;
 - Planimetria del catasto fabbricati relativa all'unità immobiliare costituente il compendio pignorato
 - elaborato grafico di rilievo, istanza e risposta del comune circa la documentazione amministrativa inerente all'immobile ed estratto dell'ultima tavola grafica reperita al Comune di Veglio.
- D. Copia atto di provenienza
- E. - aggiornamento ipocatastale
- F. - Comunicazione dell'amministratore relativamente alle spese condominiali



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 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Canuto Edgardo

