
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 13 gennaio 2025

1 di 12

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.600,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

In data 01/10/2024, 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 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con pertinente piccola area a giardino ubicato a Biella (BI) - via Rosazza n. 25

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 79 del Catasto Terreni con la particella n.237 e n. 336 parte, così composto:

- nel piano terreno: ingresso su camera, cucinino, disimpegno, ripostiglio, wc, lavanderia, tettoia e portico comune;
- nel piano primo: cucina, soggiorno, bagno, terrazzo, vano scala e balcone comune;
- nel piano secondo: camera, bagno, vano scala e portico comune.

Pertinente e retrostante al fabbricato vi è area di mq. 50 a giardino/orto distinta in mappa al foglio 79 del Catasto terreni con la particella n. 242 .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione con pertinente piccolo terreno a giardino ubicato a Biella (BI) - via Rosazza n. 25



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

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento entrostante all'area distinta in mappa al foglio 79 del Catasto Terreni con le particelle n. 237, n. 336 parte e n. 242, formante unico corpo, confina con le particelle n. 248, n. 243, n. 238, n. 336 restante parte, n. 135, n. 336 restante parte, n. 369, n. 241 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	97,40 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	0,00 m	t-1-2
tettoia /portico	8,50 mq	8,50 mq	0,35	2,97 mq	0,00 m	
terrazzo piano primo	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	
terreno pertinenziale	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				132,10 mq		
Incidenza condominiale:				4,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,04 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
	79	237		1	A4	1	6	109 mq	238,6 €	t-1-2	336 sub.2

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presentata in data 06.08.1986 non risulta conforme allo stato dei luoghi. Dovrà essere presentata una planimetria con relativo modello Docfa aggiornata .

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
79	242				Orto arborato	u	50 mq	1,16 €	0,44 €	

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Necessita di importanti opere di ristrutturazione edilizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione e conservazione posto nel centro storico del Rione Chiavazza, del Comune di Biella. L'accesso allo stesso avviene tramite un cortile comune ad altri fabbricati.

La struttura portante è in muratura di laterizio, con solai in latero-cemento, con tetto in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.

I serramenti esterni sono in pvc con vetri doppi e persiane. I pavimenti al piano terreno sono in piastrelle, così come i rivestimenti del cucinino e del bagno; il piano primo il pavimento del soggiorno è in legno mentre nella cucina, nel corridoio e nel w.c. è in piastrelle, così come i rivestimenti; al piano secondo il pavimento della camera è in legno, nel corridoio e nel w.c. è in piastrelle, così come i rivestimenti.

Le condizioni dell'intero fabbricato sono pessime, impianto elettrico risulta obsoleto e parzialmente smantellato, così come quello di riscaldamento. L'immobile è parzialmente occupato da macerie e da qualche mobile. L'area circostante adibita a giardino è abbandonata, ricoperta di folta vegetazione, rifiuti e macerie.

La copertura del bagno verso nord, al primo piano è in lastre di eternit.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1990		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Ghirlanda	23/02/1990	15348	2337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/02/1990	1639	1183
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2000		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bilotti	29/09/2000	125337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/10/2000	8203	5825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2004		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Crema	06/02/2004	2697	1096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/02/2004	1546	821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondairio
Iscritto a Biella il 11/02/2004
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 362
Quota: 1/1
Importo: € 138.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 69.000,00
Rogante: Notaio S.Crema
Data: 06/02/2004
N° repertorio: 2698
N° raccolta: 1097
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 556 n. 19 sub.2 graffato al n. 172 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242
- **ipoteca volontaria** in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 31/01/2024
Reg. gen. 997 - Reg. part. 118
Quota: 1/1
Importo: € 138.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 69.000,00
Rogante: Notaio S.Crema
Data: 06/02/2004
N° repertorio: 2698
N° raccolta: 1097
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 79 n. 237 graffato al n. 336 sub. 2 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 11/02/2020
Reg. gen. 959 - Reg. part. 788
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 79 n. 237 graffato al n. 336 sub. 2 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 17/04/2024

Reg. gen. 3664 - Reg. part. 2910

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 79 n. 237 graffato al n. 336 sub. 2 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui insiste l'unità immobiliare risulta inserita nel vigente PRGC in :

- CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - MR - Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - categoria 3.2 per la quale sono permessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967.

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Biella è stato reperito il seguente provvedimento autorizzativo:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 266/34 del 14 febbraio 1990 relativa all'ampliamento fabbricato di civile abitazione ricavo di locali accessori - richiedente Duò Irma.

Non esiste corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi in quanto:

- nel piano terreno - ove indicato wc vi è un ripostiglio e ove indicato lavanderia vi è un wc,
- nel piano primo - manca il terrazzo sul lato nord.

Queste indicazioni dovranno essere puntualmente vagliate all'atto dell'istruzione della sanatoria.

I costi del professionista per le pratiche di sanatoria, possono così essere approssimativamente indicati:

SCIA in sanatoria: € 1.032,00 oltre alle spese tecniche. Variazione catastale : diritti catastali di € 50,00 oltre alle spese tecniche .

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 / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – In Comune di Biella (BI) - via Rosazza n. 25

Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 79 del Catasto Terreni con la particella n.237 e n. 336 parte, così composto:

- nel piano terreno: ingresso su camera, cucinino, disimpegno, ripostiglio, wc, lavanderia, tettoia e portico comune;
- nel piano primo: cucina, soggiorno, bagno, terrazzo, vano scala e balcone comune;
- nel piano secondo: camera, bagno, vano scala e portico comune.

Pertinente e retrostante al fabbricato vi è area di mq. 50 a giardino/orto distinta in mappa al foglio 79 del Catasto terreni con la particella n. 242 .

Catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 237, Zc. 1, Categoria A4 - Catasto Terreni - Fg. 79, Part. 242, Qualità Orto

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

Valore di stima del bene: € 27.608,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile con pertinente terreno in Biella (BI) - via Rosazza n. 25	138,04 mq	200,00 €/mq	€ 27.608,00	100,00%	€ 27.608,00
				Valore di stima:	€ 27.608,00

Valore di stima: € 27.608,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia, variazione catastale e spese tecniche	3000,00	€

Valore finale di stima: € 24.600,00

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 05/12/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – In Comune di Biella (BI) - via Rosazza n. 25
- Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 79 del Catasto Terreni con la particella n.237 e n. 336 parte, così composto:
 - nel piano terreno: ingresso su camera, cucinino, disimpegno, ripostiglio, wc, lavanderia, tettoia e portico comune;
 - nel piano primo: cucina, soggiorno, bagno, terrazzo, vano scala e balcone comune;
 - nel piano secondo: camera, bagno, vano scala e portico comune.

Pertinente e retrostante al fabbricato vi è area di mq. 50 a giardino/orto distinta in mappa al foglio 79 del Catasto terreni con la particella n. 242 .

Prezzo base d'asta: € 24.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.600,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Biella (BI) - via Rosazza n. 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile con pertinente piccolo terreno a giardino-orto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 237, Zc. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 242, Qualità Orto Arborato	Superficie	138,04 mq
Stato conservativo:	La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Necessita di importanti opere di ristrutturazione edilizia.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 79 del Catasto Terreni con la particella n.237 e n. 336 parte, così composto: - nel piano terreno: ingresso su camera, cucinino, disimpegno, ripostiglio, wc, lavanderia, tettoia e portico comune; - nel piano primo: cucina, soggiorno, bagno, terrazzo, vano scala e balcone comune; - nel piano secondo: camera, bagno, vano scala e portico comune. Pertinente e retrostante al fabbricato vi è area di mq. 50 a giardino/orto distinta in mappa al foglio 79 del Catasto terreni con la particella n. 242 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 11/02/2004
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 362
Quota: 1/1
Importo: € 138.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 69.000,00
Rogante: Notaio S.Crema
Data: 06/02/2004
N° repertorio: 2698
N° raccolta: 1097
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 556 n. 19 sub.2 graffato al n. 172 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242
- **ipoteca volontaria** in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 31/01/2024
Reg. gen. 997 - Reg. part. 118
Quota: 1/1
Importo: € 138.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 69.000,00
Rogante: Notaio S.Crema
Data: 06/02/2004
N° repertorio: 2698
N° raccolta: 1097
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 79 n. 237 graffato al n. 336 sub. 2 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 11/02/2020
Reg. gen. 959 - Reg. part. 788
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 79 n. 237 graffato al n. 336 sub. 2 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 17/04/2024
Reg. gen. 3664 - Reg. part. 2910
Quota: 1/1
A favore di
Contr
Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 79 n. 237 graffato al n. 336 sub. 2 e Catasto Terreni fg. 79 n. 242