
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ottin Bocat Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 10 febbraio 2025

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.300,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

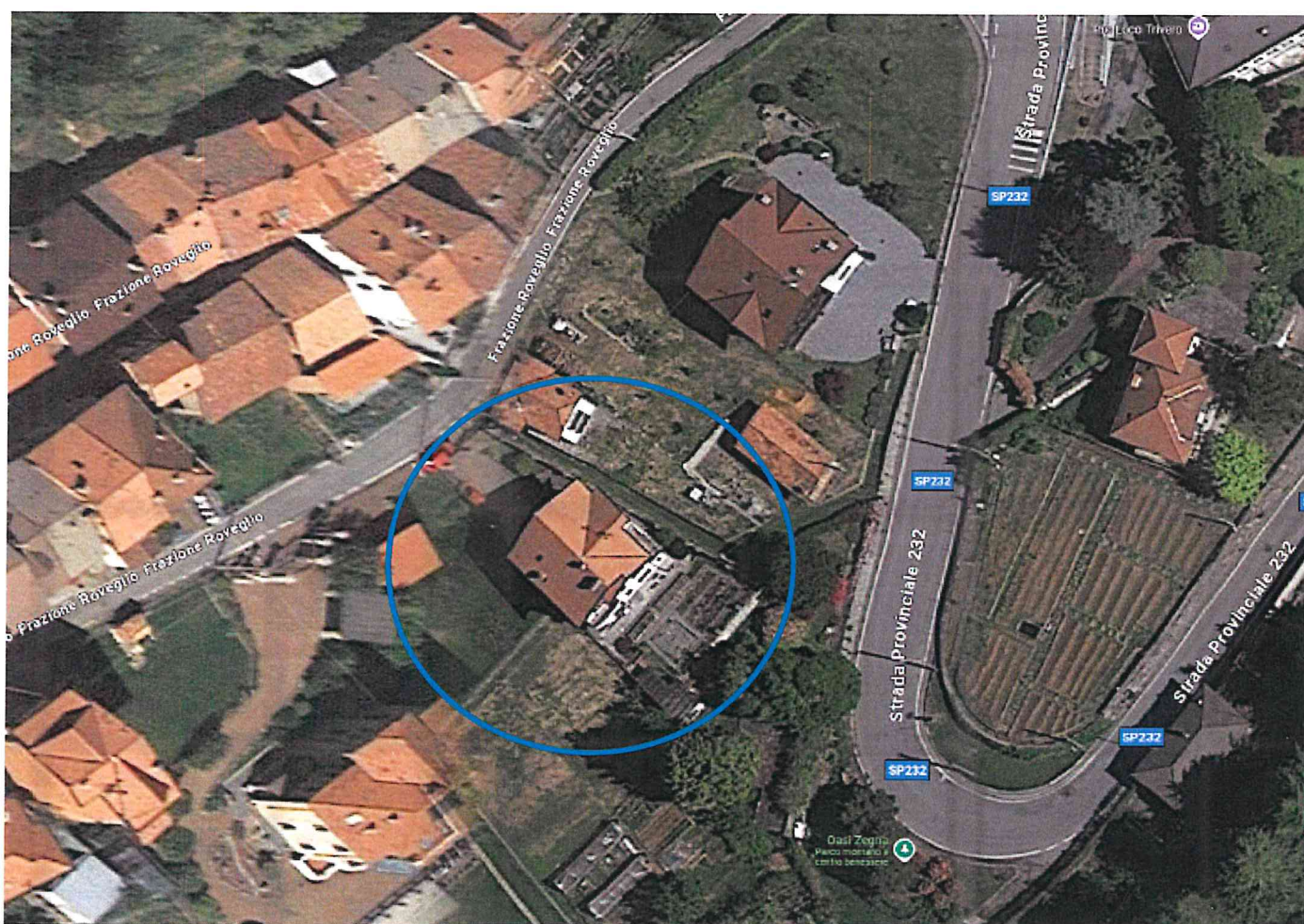
INCARICO

In data 23/09/2024, il sottoscritto Geom. Ottin Bocat Roberto, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email roberto.o@ottinrege.it, PEC roberto.ottin.boccat@geopec.it, Tel. 015 30242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, con pertinenti cantine, autorimessa, soffitta e porzione di fabbricato accessorio, ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero



DESCRIZIONE

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del Catasto Terreni con la particella n. 174 ente urbano di are 5,10, i seguenti enti immobiliari:

nel fabbricato di civile abitazione

- al piano rialzato (primo completamente fuori terra) :

a) alloggio distinto con il n.1 composto da ingresso, corridoio, disimpegno, cucinino, sala pranzo, tre camere, bagno e due balconi;

b) porzione di autorimessa distinta con il n.1

- al piano seminterrato: due cantine rispettivamente distinte con i n.n.1 e 2 di cui una utilizzata da cucinino/sala pranzo;

- al piano sottotetto: soffitta distinta con il n. 1.

-nel fabbricato accessorio, al piano terreno, porzione di ripostiglio;

- porzioni di terreno di mq. 4 e mq. 21 rispettivamente distinte con i n.n. 1 e 2.

Si precisa che per l'individuazione delle porzioni immobiliari con relativo numero di riferimento si è tenuto conto di quanto riportato nell'atto di donazione/divisione a rogito Notaio C. Scolarici del 25 giugno 1993 rep. 26328, trascritto a Biella in data 26 luglio 1993 ai n.n. 5614/4277.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - - Appartamento, con pertinenti cantine, autorimessa, soffitta e porzione di fabbricato accessorio, ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Rovoglio n. 3/8 - già Comune di Trivero

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 di civile abitazione con ogni pertinenza entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del Catasto Terreni con la particella n. 174 confina con la strada comunale a due lati e le particelle n. 331, n. 330, n. 332, n. 266 e n. 355 dello stesso foglio di mappa.
Mentre l'alloggio al piano rialzato distinto con il n. 1 confina con il pianerottolo e vano scala comune, muri perimetrali e autorimesse 1-2;
 - la cantina distinta con il n. 1 confina con la cantina n. 3, muri perimetrali a due lati e corridoio comune;
 - la cantina distinta con il n.2 confina con muri perimetrali a due lati, ripostiglio n. 5 e corridoio comune;
 - la soffitta distinta con il n. 1 confina con il vano scala, disimpegno comune, muri perimetrali e soffitta n.2;
 - la porzione di autorimessa distinta con il n.2 confina con l'alloggio n.1 (di proprietà) e muri perimetrali;
 - la porzione di ripostiglio confina con la restante porzione di ripostiglio e muri perimetrali;
 - l'area urbana di mq. 4 distinta con il n.1 confina con cortile comune a tutti i lati;
 - l'area urbana di mq. 21 distinta con il n.2 confina con cortile comune a tre lati e area urbana distinta con il n.5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
alloggio	80,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	t
cantine	32,00 mq	43,00 mq	0,30	12,90 mq	s1
porzione di autorimessa	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	t
soffitta	40,00 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	2
porzione di ripostiglio	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	t
Totale superficie convenzionale:				137,10 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
	11	174	4		A3	2	7		415,75 €	S1-T-2	
	11	174	6		C6	2	10		29,44 €		
	11	174	8		C2	U	4		7,44 €	S1	
	11	174	11		F1					T	
	11	174	12		F1					T	

PRECISAZIONI

Nell'atto di Donazione - Divisone a rogito Notaio Carmelo Scolarici del 26 luglio 1993 era ricompresa anche la restante porzione di ripostiglio, sopra descritto, posto nel fabbricato accessorio, che di fatto veniva così descritto:

"" Nel piccolo fabbricato ad uso ripostiglio-pollaio:

- porzione del piano Seminterrato ad uso ripostiglio non censita al N.C.E.U. ma denunciata con Mod. D n.ro 2573/93 di protocollo;

confini: porzione ad uso ripostiglio di cui sopra, muri perimetrali verso mappale 295/a verso mappali 190 e 266.""

Si precisa che Detta porzione immobiliare non risulta pignorata come anche il terreno distinto in mappa al foglio 11 particelle n. 330 già n. 295/a sempre in capo all'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione si presentano in normale stato di conservazione e manutenzione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire.

PARTI COMUNI

Risultano comuni tra tutte le unità facenti parte del fabbricato oltre quelle definite da codice civile anche il locale lavanderia/centrale termica nel piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato di civile abitazione, bifamiliare, elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed al seminterrato la cui costruzione risale alla fine degli anni '50, posto nella frazione Roveglio del Comune di Valdilana, già Trivero.

Il fabbricato è circondato da un'area a cortile e a giardino, ed è accessibile da un cancello carraio e pedonale prospiciente la via comunale.

Ha struttura portante in muratura, orizzontamenti in laterizio, tamponature e divisori in muratura di mattoni. La copertura ha orditura in legno e tegole in laterizio. I serramenti esterni sono in legno dotati di avvolgibili. La serranda dell'autorimessa comune con l'altra proprietà è in metallo. Le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, in legno ed in graniglia di marmo. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e vasca.

Il fabbricato è dotato di impianti elettrico, idro-sanitario, riscaldamento con caldaia murale posta nella cantina al piano seminterrato, utilizzata da cucinino/pranzo.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'alloggio è residente l'esecutata e i propri figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1957		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Jemma	17/01/1957		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/02/1957	660	569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/06/1974	SUCCESSIONE in morte di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		15/06/1974		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	03/05/1975	2675	2185
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 25/06/1993	donazione accettata		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio C. Scolarici		25/06/1993	26328	
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella		26/07/1993	5613	4276
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1993		atto di divisione		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio C. Scolarici	25/06/1993	26328	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	26/07/1993	5614	4277
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 19/07/2024
Reg. gen. 6745 - Reg. part. 5388
Quota: 1/1
A favore di
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Valdilana, la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e precisamente a seguito del rilascio della licenza di costruzione del 9 maggio 1957.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza di costruzione del 9 dicembre 1958 per modifiche nel piano seminterrato;
- Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 9 gennaio 1959.

Mentre relativamente al fabbricato accessorio non è stata reperita la licenza originaria, la cui costruzione si presume sia avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente detto fabbricato è stato ampliato con licenza di costruzione del 23 dicembre 1971, ma l'ampliamento non risulta di proprietà dell'esecutata.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di piccole modifiche interne eseguite in una cantina nel piano seminterrato in cui è stata ricavato un cucinino/sala pranzo.

Per la regolarizzazione di dette opere bisognerà presentare una Cila in sanatoria previo pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1000,00 oltre ai diritti di segreteria e spese tecniche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, tenuto conto di quanto sopra esposto, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, dei prezzi correnti nella zona per beni con le stesse caratteristiche e di ogni altro elemento utile ad una giusta valutazione ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** -- Appartamento, con pertinenti cantine, autorimessa, soffitta e porzione di fabbricato accessorio, ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del Catasto Terreni con la particella n. 174 ente urbano di are 5,10, i seguenti enti immobiliari:

nel fabbricato di civile abitazione

- al piano rialzato (primo completamente fuori terra) :

a) alloggio distinto con il n.1 composto da ingresso, corridoio, disimpegno, cucinino, sala pranzo, tre camere, bagno e due balconi;

b) porzione di autorimessa distinta con il n.1

- al piano seminterrato: due cantine rispettivamente distinte con i n.n.1 e 2 di cui una utilizzata da cucinino/sala pranzo;

- al piano sottotetto: soffitta distinta con il n. 1.

- nel fabbricato accessorio, al piano terreno, porzione di ripostiglio;

- porzioni di terreno di mq. 4 e mq. 21 rispettivamente distinte con i n.n. 1 e 2.

Si precisa che per l'individuazione delle porzioni immobiliari con relativo numero di riferimento si è tenuto conto di quanto riportato nell'atto di donazione/divisione a rogito Notaio C. Scolarici del 25 giugno 1993 rep. 26328, trascritto a Biella in data 26 luglio 1993 ai n.n. 5614/4277.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 174, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 11, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 12, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 54.840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero	137,10 mq	400,00 €/mq	€ 54.840,00	100,00%	€ 54.840,00
Valore di stima:					€ 54.840,00

Valore di stima: € 54.840,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione comunale e catastale del locale cantina - trasformato in cucina-pranzo	2500,00	€

Valore finale di stima: € 52.300,00

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.

Biella, li 10/01/2025


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ottin Bocat Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - - Appartamento, con pertinenti cantine, autorimessa, soffitta e porzione di fabbricato accessorio, ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del Catasto Terreni con la particella n. 174 ente urbano di are 5,10, i seguenti enti immobiliari:

- nel fabbricato di civile abitazione - al piano rialzato (primo completamente fuori terra) :
 - a) alloggio distinto con il n.1 composto da ingresso, corridoio, disimpegno, cucinino, sala pranzo, tre camere, bagno e due balconi;
 - b) porzione di autorimessa distinta con il n.1
 - al piano seminterrato: due cantine rispettivamente distinte con i n.n.1 e 2 di cui una utilizzata da cucinino/sala pranzo;
 - al piano sottotetto: soffitta distinta con il n. 1.
 - nel fabbricato accessorio, al piano terreno, porzione di ripostiglio;
 - porzioni di terreno di mq. 4 e mq. 21 rispettivamente distinte con i n.n. 1 e 2.

Si precisa che per l'individuazione delle porzioni immobiliari con relativo numero di riferimento si è tenuto conto di quanto riportato nell'atto di donazione/divisione a rogito Notaio C. Scolarici del 25 giugno 1993 rep. 26328, trascritto a Biella in data 26 luglio 1993 ai n.n. 5614/4277.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 174, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 11, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 12, Categoria F1

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

Prezzo base d'asta: € 52.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.300,00

<ul style="list-style-type: none">Bene N° 1 - Appartamento, con pertinenti cantine, autorimessa, soffitta e porzione di fabbricato accessorio, ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>– Appartamento, con pertinenti cantine, autorimessa, soffitta e porzione di fabbricato accessorio, ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Roveglio n. 3/8 - già Comune di Trivero</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 174, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 11, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 174, Sub. 12, Categoria F1</p>	Superficie	137,10 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione si presentano in normale stato di conservazione e manutenzione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire.		
Descrizione:	Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del Catasto Terreni con la particella n. 174 ente urbano di are 5,10, i seguenti enti immobiliari: nel fabbricato di civile abitazione - al piano rialzato (primo completamente fuori terra) : a) alloggio distinto con il n.1 composto da ingresso, corridoio, disimpegno, cucinino, sala pranzo, tre camere, bagno e due balconi; b) porzione di autorimessa distinta con il n.1 - al piano seminterrato: due cantine rispettivamente distinte con i n.n.1 e 2 di cui una utilizzata da cucinino/sala pranzo; - al piano sottotetto: soffitta distinta con il n. 1. nel fabbricato accessorio, al piano terreno, porzione di ripostiglio; e porzioni di terreno di mq. 4 e mq. 21 rispettivamente distinte con i n.n. 1 e 2. Si precisa che per l'individuazione delle porzioni immobiliari con relativo numero di riferimento si è tenuto conto di quanto riportato nell'atto di donazione/divisione a rogito Notaio C. Sclarici del 25 giugno 1993 rep. 26328, trascritto a Biella in data 26 luglio 1993 ai n.n. 5614/4277.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nell'alloggio è residente l'esecutata e i propri figli		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 19/07/2024
Reg. gen. 6745 - Reg. part. 5388
Quota: 1/1
A favore di *1)*
Contro *7*