
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ottin Bocat Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 24 marzo 2025 ore 10,00

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

In data 11/11/2024, 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, Fax 015 30242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallanzengo (BI) - frazione Crosa n.6



DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 6 con la particella n.190 ente urbano di are 0,91 così composto:

- nel piano seminterrato: vano scala, due tavernette, disimpegno e terrazzo;
- nel piano terreno-rialzato: ingresso-vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi;
- nel piano primo: vano scala, due camere, ripostiglio, bagno e balcone;
- nel piano sottotetto: vano scala e soffitta.

si precisa che nell'atto di acquisto la descrizione della consistenza era così riportata:

- al Piano Terreno: ingresso, terrazzino, cucina e soggiorno;
- al Piano Primo: due camere, bagno e balcone;
- al Piano Secondo: due camere, vano doccia, altro vano, balcone e sottotetto;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallanzengo (BI) - frazione Crosa n.6

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 entrostante all'area distinta in mappa al foglio 6 la particella n.190 confina con la strada comunale, la particella n. 387 dello stesso foglio di mappa, la strada comunale e la particella n. 191 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tavernetta - disimpegno	53,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	0,00 m	s1
alloggio	110,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	1-2
soffitta	48,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				177,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

si richiamano le visure catastali allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	190	1		A4	2	10	237 mq	330,53 €	s1-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione della rappresentazione grafica del vano scala in cui non sono state rappresentate graficamente due porte.

Dette difformità sono ininfluenti ai fini del conteggio della rendita catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione non sono evidenti interventi straordinari da eseguire.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione posto in un nucleo di antica formazione all'interno del centro abitato del Comune di Vallanzengo.

L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale.

Il fabbricato ha struttura portante mista, tamponature e divisori in muratura di mattoni, copertura con orditura in legno e tegole in laterizio.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri dotati di persiane a due battenti, le porte interne sono anch'esse in legno. Alcuni soffitti sono controsoffittati con pannelli di polistirolo. I pavimenti sono parte in piastrelle di ceramiche e parte in legno. I bagni sono dotati di lavabo, vater, piatto doccia e bidet. La scala di collegamento tra i piani realizzata in cemento armato ha gradini in pietra, mentre il tratto che collega con il sottotetto è interamente in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2003		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P.Rajani	31/01/2003	122652	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/2003	1281	908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Rajani	15/09/2006	136093	18817
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/09/2006	12183	8437
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Biella il 14/07/2009
Reg. gen. 5854 - Reg. part. 1022
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro
debitore non datore di ipoteca
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Rogante: Notaio P.Rajani
Data: 10/07/2009
N° repertorio: 140738
N° raccolta: 22185

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 23/09/2024
Reg. gen. 8438 - Reg. part. 6766
Quota: 1/1
A favore di :
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, dalle visure effettuate presso il Comune di Vallanzengo risulta che successivamente a tale data è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 6/1983 del 12 gennaio 1984 relativa al rifacimento del tetto.

Non avendo reperito, presso il Comune di Vallanzengo, alcun provvedimento autorizzativo, l'unica verifica che è stata possibile effettuare è il confronto tra la scheda catastale originaria (datata 27 dicembre 1939) e la scheda catastale attuale (datata 22 maggio 2009) presentata all' Agenzia delle Entrate per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni".

In detto confronto si sono riscontrate delle variazioni e precisamente :

- nella scheda catastale del 2009 compare il terrazzo antistante al fabbricato che nella scheda precedente non compariva;
- nella scheda catastale del 2009 il ripostiglio nel piano primo veniva indicato come bagno nella scheda precedente;
- nella scheda catastale del 2009 non compare il bagno realizzato a sbalzo, sul lato nord del fabbricato.

Inoltre nel piano rialzato risulta che siano state chiuse due porte interne.

Lo scrivente non è in grado di attestare la data in cui sono state eseguite detti interventi non trovando alcun provvedimento autorizzativo.

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallanzengo (BI) - frazione Crosa n.6
Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 6 con la particella n.190 ente urbano di are 0,91 così composto:
 - nel piano seminterrato: vano scala, due tavernette, disimpegno e terrazzo;
 - nel piano terreno-rialzato: ingresso-vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi;
 - nel piano primo: vano scala, due camere, ripostiglio, bagno e balcone;
 - nel piano sottotetto: vano scala e soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 190, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vallanzengo (BI) - frazione Crosa n.6	177,00 mq	300,00 €/mq	€ 53.100,00	100,00%	€ 53.100,00
Valore di stima:					€ 53.100,00

Valore di stima: € 53.100,00

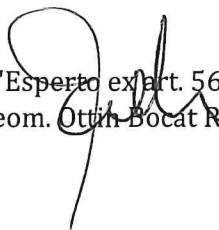
Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione comunale, oneri e spese tecniche ed eventuale demolizione del bagno	4100,00	€

Valore finale di stima: € 49.000,00

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 21/02/2025


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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallanzengo (BI) - frazione Crosa n.6
Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 6 con la particella n.190 ente urbano di are 0,91 così composto:
 - nel piano seminterrato: vano scala, due tavernette, disimpegno e terrazzo;
 - nel piano terreno-rialzato: ingresso-vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi;
 - nel piano primo: vano scala, due camere, ripostiglio, bagno e balcone;
 - nel piano sottotetto: vano scala e soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 190, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 49.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vallanzengo (BI) - frazione Crosa n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 190, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	177,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione non sono evidenti interventi straordinari da eseguire.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 6 con la particella n.190 ente urbano di are 0,91 così composto: - nel piano seminterrato: vano scala, due tavernette, disimpegno e terrazzo; - nel piano terreno-rialzato: ingresso-vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi; - nel piano primo: vano scala, due camere, ripostiglio, bagno e balcone; - nel piano sottotetto: vano scala e soffitta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato risulta occupato dall'esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Biella il 14/07/2009
Reg. gen. 5854 - Reg. part. 1022
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro
Debitore non datore di ipoteca
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Rogante: Notaio P.Rajani
Data: 10/07/2009
N° repertorio: 140738
N° raccolta: 22185

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 23/09/2024
Reg. gen. 8438 - Reg. part. 6766
Quota: 1/1
A favore di
Contro