



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.

Procedura promossa da

Creditore Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore Interventuto

Contro

Debitore Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Emanuele Migliore

Udienza:

29/01/2024 ore 10:00

INCARICO

Con udienza del 10/10/2023 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, PEC stefano.pozzo@archiworldpec.it telefax 01611859191 cell. 3482305655 tel. 0161987042 email pozzo.stefano@gmail.com, veniva nominato Esperto ex. art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

PREMESSA

I beni sottoposti a pignoramento sono siti in Comune di Biella (BI) – Strada ai Monti n.1 e sono costituiti come segue:

Bene 1 – Alloggio al piano primo in fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra.
Con adiacente fabbricato accessorio a due piani fuori terra, ad uso rimessa e ripostiglio.
E con terreno pertinenziale adibito a giardino di ca. 250 mq.

DESCRIZIONE

Il lotto pignorato comprende un alloggio al piano primo di fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, un fabbricato terra-cielo adiacente ad uso rimessa e ripostiglio ed un terreno pertinenziale di ca. 250 mq. adibito a giardino.

Il tutto entrostante ad area distinta in mappa al foglio 50 particella 506 del Catasto Terreni.

Alloggio P.1 con la seguente consistenza:

ingresso, disimpegno/vano antibagno, bagno, corridoio, cucina, camera letto, terrazzo.

Catasto Fabbricati: Fgl. 558 part. 505 sub.8 cat. A/4 consistenza vani 4 R.C. euro 216,91 piano 1

Fabbricato accessorio con la seguente consistenza:

al piano terreno: locale rimessa e due locali deposito/ripostiglio

al piano primo: locale deposito aperto

Catasto Fabbricati: Fgl. 50 part.506 sub.3 cat. C/6 consistenza mq. 10 R.C. euro 45,45 piano T
(ex Fgl. 558 part.506 sub.7)

Catasto Fabbricati: Fgl. 50 part.506 sub.2 cat. C/2 consistenza mq. 21 R.C. euro 60,74 piano T-1
(ex Fgl. 558 part.506 sub.5)

LOTTO UNICO

Si ritiene di formare un lotto unico costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Biella (BI) – Strada ai Monti n.1 - 13900:

Bene 1 – Alloggio al piano primo in fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra.
Con adiacente fabbricato accessorio a due piani fuori terra, ad uso rimessa e ripostiglio.
Compreso terreno pertinenziale adibito a giardino di ca. 250 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 08/09/2023 ai nn. 8297/6861, gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà della debitrice esecutata:

E' stata verificata con Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella la non esistenza di atti privati registrati (contratti di locazione, affitto o diversi) tra l'esecutata e terzi, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

Alloggio al piano primo in fabbricato di civile abitazione edificato sul mappale 149 del foglio 50 del Catasto Terreni del Comune di Biella, confinante con vano scala interno comune, e procedendo in senso orario con mappale 505, mappale 613, mappale 506 dello stesso foglio, con alloggio di altro proprietario.

Adiacente fabbricato terra-cielo (a due piani fuori terra) pertinenziale entrostante a terreno su mappale 506 del foglio 50 del Catasto Terreni del Comune di Biella, confinante con la Strada ai Monti e con i mappali 505, 149, 613 e 347 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

	Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
Fgl.558 Part.505 sub.8	Abitazione	48	58	1,00	58	3,00	1
	Terrazzo	87	87	0,33	29		1
	Totale Sup. Comm.le				87		
	Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
Fgl.50 Part.506 sub.2 (ex fgl.558 part.505 sub,5)	Rimessa	10	10	1,00	10	3,00	T
Fgl.50 Part.506 sub.3 (ex fgl.558 part.505 sub,7)	Deposito	21	21	1,00	21	2,70	T
	Totale Sup. Comm.le				31		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Biella (BI) Strada ai Monti n. 1									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
558	505	8	1	A/4	3	4 vani	Totale 71 m ² Totale escluse aree scoperte 56 m ²	€ 216,91	1

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Biella (BI) Strada ai Monti n. 1									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
50	506	3	1	C/6	4	10 m ²	Totale 10 m ²	€ 45,45	T
50	506	2	1	C/2	4	21 m ²	Totale 21 m ²	€ 60,74	T-1

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria eseguita.
Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico catastale.

CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visure storiche catastali, esaustive in merito, ivi allegate:

L'alloggio censito al fgl. 558 part.506 sub.8 N.C.E.U. del Comune di Biella (BI), deriva da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/01/2005 Pratica n. BI0001808 in atti dal 14/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.172.1/2005) immobile attuale fgl.558 part.10 sub. 8 in Strada ai Monti n.1 Piano 1.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2002 Pratica n. 58968 in atti dal 20/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3075.1/2002) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 8 in Strada ai Monti n.1 Interno 3/1 Piano 1.
- VARIAZIONE del 13/11/1993 in atti dal 12/04/1999. VARIAZIONE DA UFFICIO A MAGAZZINO (n.5528.1/1993) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 8 in Strada Au Monti n.1 Interno 3/1 Piano 1.
- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 22/02/1993. RINUMERAZIONE FOGLIO DA H6 a 558 (n. 112829.1/1993) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 8 in Via Ivrea n.66 Interno 3/1 Piano 1/S1.
- FRAZIONAMENTO del 11/03/1991 in atti dal 11/04/1991. VARIAZIONI INTERNE (n. 890/1991) immobile predecessore fgl.H6 part.10 sub. 8 in Via Ivrea n.66 Interno 3/1 Piano 1/S1
- VARIAZIONE del 03/07/1990 in atti dal 16/02/1991. FUSIONE (n. 2429/1990) immobile predecessore fgl.H6 part.10 sub. 3 in Via Ivrea Interno 3 Piano 1.

L'immobile cat. C/2 censito al fgl. 50 part.506 sub.2 N.C.E.U. del Comune di Biella (BI), deriva da:

- Variazione del 26/08/2019 Pratica n. BI0034019 in atti dal 26/08/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15222.1/2019) immobile attuale fgl.50 part.506 sub.2 in Strada ai Monti n.1 Piano T-1.
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/01/2005 Pratica n. BI0001800 in atti dal 14/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.165.1/2005) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 5 in Strada ai Monti n.1 Piano T-1.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2002 Pratica n. 58963 in atti dal 20/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3070.1/2002) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 5 in Strada ai Monti n.1 Interno 5 Piano T-1.
- VARIAZIONE del 13/11/1993 in atti dal 12/04/1999. VARIAZIONE DA UFFICIO A MAGAZZINO (n.5528.1/1993) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 5 in Strada Ai Monti n.1 Interno 5 Piano T-1.
- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 22/02/1993. RINUMERAZIONE FOGLIO DA H6 a 558 (n. 112826.1/1993) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub.5 VIA IVREA Interno 5 Piano T/1.
- VARIAZIONE del 03/07/1990 in atti dal 16/02/1991. FUSIONE (n. 2429/1990) immobile predecessore fgl.H6 part.10 sub.5 VIA IVREA Interno 5 Piano T/1.

L'immobile cat. C/6 censito al fgl. 50 part.506 sub.3 N.C.E.U. del Comune di Biella (BI), deriva da:

- Variazione in soppressione del 26/08/2019, pratica n. BI0034022, in atti dal 26/08/2019 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE(n.15223.1/2019. Ha soppresso i seguenti immobili: Foglio 558 Particella 506 Subalterno 7. Ha costituito i seguenti immobili: Foglio 50 Particella 506 Subalterno 3
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/01/2005 Pratica n. BI0001801 in atti dal 14/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.166.1/2005) immobile attuale fgl.558 part.10 sub. 7 in Strada ai Monti n.1 Piano T.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2002 Pratica n. 58965 in atti dal 20/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3072.1/2002) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 7 in Strada ai Monti n.1 Interno 7 Piano T.
- VARIAZIONE del 13/11/1993 in atti dal 12/04/1999. VARIAZIONE DA UFFICIO A MAGAZZINO (n.5528.1/1993) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub. 7 in Strada Ai Monti n.1 Interno 7 Piano T.
- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 22/02/1993. RINUMERAZIONE FOGLIO DA H6 a 558 (n. 112828.1/1993) immobile predecessore fgl.558 part.10 sub.7 VIA IVREA Interno 7 Piano T.
- VARIAZIONE del 03/07/1990 in atti dal 16/02/1991. FUSIONE (n. 2429/1990) immobile predecessore fgl.H6 part.10 sub.7 VIA IVREA Interno 7 Piano T.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio pignorato è provvisto di tutti gli impianti essenziali: elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento. Il riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia murale a gas metano e da radiatori in acciaio. Piastrelle in ceramica sono usate per la pavimentazione di tutto l'alloggio. Il bagno ha le pareti rivestite in ceramica ed è dotato di servizi igienici comprensivi di lavabo, WC, bidet e doccia. Rivestimento in piastrelle anche per la parete attrezzata a cucina.

Il fabbricato terra-cielo accessorio, adiacente al fabbricato residenziale, è adibito a rimessa e a deposito/magazzino. All'esterno è presente un terrazzo adiacente all'alloggio, senza comunicazione diretta.

Il compendio all'atto della visita immobiliare si presenta in pessime condizioni di pulizia, come si evince dalle foto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato il 31/10/2023, risulta libero da persone mentre si trovano ancora in loco documenti e beni mobili di proprietà dell'esecutata e di terzi.



PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa al lotto pignorato:

1) **dal 25/05/2005:**



2) **dal 23/12/1988:**

3) **dal 21/11/1968:**

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate il 24/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

Iscrizione

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 30/05/2005



Iscrizione

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 24/05/2011



Trascrizione

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 08/09/2023



VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non esistenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Biella è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, risulta inserito in area urbanistica a destinazione RESIDENZIALE

Non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici né risulta in alcun modo soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967.

Successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi né adottati provvedimenti sanzionatori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di formare un lotto unico costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Biella (BI) – Strada a Monti n. 1 - 13900:

- Bene 1** – Alloggio al piano primo, in fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra.
Con adiacente fabbricato accessorio a due piani fuori terra, ad uso rimessa e ripostiglio.
Compreso terreno pertinenziale adibito a giardino di ca. 250 mq.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.

Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Biella, verificate le valutazioni riportate per il Comune di Biella dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per abitazioni di tipo economico in zona semicentrale con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 405,00/590,00.

In considerazione di quanto sopra, si applica il valore di stima evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene. 1 Alloggio p1 in fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra.	87 mq	405 €/mq	€ 35.235	100%	€ 35.235
Adiacente fabbricato accessorio pT-1 ad uso rimessa e ripostiglio. Terreno pertinenziale adibito a giardino di ca. 250 mq.	31 mq	100 €/mq	€ 3.100	100%	€ 3.100

Valore di stima: € 38.335,00 (euro trentottomilatrecentotrentacinque/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Viverone, li 29/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dr. Arch. Stefano Pozzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it