

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11



INCARICO

All'udienza del 08/04/2024, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC daniele.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2024 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 Bioglio (BI) - Via Grand'Ufficiale Enrico Triverio

DESCRIZIONE

Edificio entrostante il mappale n° 242 del foglio 10 del Catasto terreni-

L'accesso a questo edificio è assai scomodo (il parcheggio si trova nella strada sottostante e bisogna percorrere a piedi un'ottantina di metri in salita per giungere alla Strada Vicinale Prè dalla quale si ha accesso pedonale all'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bioglio (BI) - Via Grand'Ufficiale Enrico Triverio

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Comune di Bioglio

Coerenze mappale n° 242 del foglio 10:

a nord e ad ovest Strada vicinale Prè, a nord e ad est i mappali ni 244 - 245 e 246, a sud altro foglio di mappa,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,73 mq	71,30 mq	1	71,30 mq	2,65 m	T
Sottotetto	50,62 mq	61,90 mq	0,2	12,38 mq	3,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				83,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per l'immobile oggetto della presente stima si vedano le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	242	1		A4	1	2,5	76 mq	71,01 €	SI-T	

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	
10	242				ENTE URBANO		00.02.49 mq				



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**La planimetria catastale dell'edificio censito al catasto fabbricati al foglio 10 n° 242 sub. 1 non corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto l'altezza dei vani principali al piano terreno sono state indicate in mt 2,70 come se i vani avessero solai piani invece del soffitto a volte con altezze reali che variano da h minima di mt. 2,20 fino ad un'altezza massima di mt. 2,90
Inoltre non sono stati indicati in pianta due minuscoli finestrini nel muro lungo a nord, parallelo al muro di ingresso nell'immobile.**

SI SPECIFICA CHE NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE ALCUNA VERIFICA AL PIANO SOTTOTETTO ALLO STATO RUSTICO IN QUANTO LO STESSO AD OGGI È ACCESSIBILE SOLAMENTE CON UNA SCALA ESTERNA (ESEMPIO SCALA A PIOLI)

**Si consiglia di presentare una nuova planimetria DOCFA al Catasto Fabbricati al fine di avere una corrispondenza fra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile
Le spese per la presentazione del DOCFA dell'immobile sopraindicato ammontano ad Euro 600,00 (diconsi Euro cento/00) e sono comprensive di Cassa Previdenziale, imposta IVA e Diritti Catastali.
Tale somma Euro 600,00 verrà già conteggiata nella valutazione suddetta.**

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è appena sufficiente

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni nel compendio immobiliare oggetto della presente relazione in quanto trattasi di edificio singolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Comune di Bioglio.

a) con atto [redacted] di Biella in data 27/02/2008 n° di repertorio 87990, n° di raccolta 8945, registrato a Biella il 03/03/2008 al n° 1322 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 06/03/2008, Reg. Gen. n° 1848, Reg. Part. n°1257.) si specifica quanto segue:

(omissis)

PATTI E CONDIZIONI

Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, libero per come dichiara e garantisce la parte venditrice da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale e da diritti di terzi in genere (per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto di compravendita che si allega alla presente).

b) con atto stipulato dal [redacted] di Biella in data 06/09/1965 n° di repertorio 13285, n° di raccolta 6990, registrato a Biella il 23 settembre 1965 al n° 3109 Vol. 105 Serie T trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 29/09/1965, Reg. Gen. n° 5284, Reg. Part. n° 4481 si specifica quanto segue:

Omissis

- Patti -

Detti immobili vengono venduti con tutti i diritti, ragion, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e dipendenze, liberi e franchi da pesi, vincoli, usufrutti e ipoteche a corpo e non a misura.

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto che si allega in copia alla presente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A) Edificio sito ai piani terreno e primo censito al catasto fabbricati al Foglio 10 n°242 sub. 1

Comune di Bioglio

Caratteristiche generali

L'edificio destinato a civile abitazione è sito in Comune di Bioglio Frazione Mornengo ed ha l'accesso solamente pedonale tramite un cancello posto in adiacenza alla Strada Vicinale Prè posta in adiacenza dell'edificio stesso.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in pietre, con orizzontamenti in volte per quanto riguarda l'edificio principale. La struttura del tetto è in legno a capanna con manto di copertura in coppi e lattoneria parte in lamiera e parte in PVC.

Le facciate dell'edificio sono in pietra anche gradevoli alla vista con voltini in mattoni a vista soprastanti le finestre nel prospetto principale e una meridiana da restaurare posta all'angolo nel piano primo sul prospetto principale.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento.

Si presume che l'edificio principale sia allacciato alla corrente elettrica come si nota da fotografia con contatore posta nel locale cucina .

I piccoli fabbricati accessori esterni destinati a ripostiglio e wc hanno anch'essi strutture portanti verticali in muratura di pietra, mentre la copertura è sovrastata dalla vegetazione

Descrizione Particolare

Edificio sito ai piani terreno e primo censito al catasto fabbricati al Foglio 10 n°242 sub. 1

L'edificio principale è composto da: al piano terreno cucina e camera comunicanti direttamente, mentre il bagno è esterno ed è costituito da un minuscolo edificio adiacente a sua volta con un piccolo ripostiglio

Le pareti e le volte dei due locali principali sono intonacate e tinteggiate

I pavimenti dei locali sono in piastrelle in scaglie di marmo colro oca delle dimensioni di cm . 20 x 20

I serramenti esterni sono: le due porte d'ingresso esterne all'edificio principale sono in legno cieche, mentre le finestre sono in legno con vetro semplice, inferriate, zanzariere e l'oscuramento avviene tramite persiane in legno di color verde tenue.

Anche i locali accessori esterni destinati a wc e ripostiglio hanno le porte esterne in legno cieche, con finestrino del ripostiglio anch'esso in legno.

Il sottotetto posto al piano primo dell'edificio principale è accessibile solamente tramite scala a pioli esterna, pertanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Per quanto sopra specificato la superficie del sottotetto verrà conteggiata per 1/5 rispetto al valore dell'alloggio sottostante

Ad oggi non è stata rinvenuto l' APE - Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio.

Il costo per il nuovo APE è stimato a circa Euro 250,00 IVA, Cassa Previdenziale e tassa regionale inclusi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario Dott. Cappa Verzone Massimiliano in data, 17 luglio 2024, si è constatato che il compendio immobiliare non è occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1965 al 26/02/2008	la quota di 1/2 e unitamente per l'intero)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	06/09/1965	13285	6990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/09/1965	5284	4481
		Registrazione			
Dal 27/04/2001 al 26/02/2008	██████████ acquisirono la quota di 1/4 cadauno e complessivamente per la quota di 1/2 delle unità immobiliari site in Bioglio oggetto della presente esecuzione immobiliare dalla successione del loro padre/marito signor	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	23/09/1965	3109	105 Mod. T
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	27/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	17/06/2002	6229	4394		
Dal 27/02/2008	██████████ (quota di 1/2) e dalle signore	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	27/02/2008	87990	8945
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/03/2008	1848	1257
		Registrazione			

Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f73ce3

quota di 1/4 cadauna) e complessivamente per l'intero della piena proprietà del compendio immobiliare oggetto delle presente stima sito in

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	07/03/2008	1322 Serie 1T	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

b') Con atto del 12/11/2007 n° di rep 7688 n° di fascicolo 3868 trascritto a Biella il 20 settembre 2020 Reg. Gen. n° 6316, Reg. Part. n° 5060 è stata effettuata l'accettazione di eredità inerente i beni ricadenti nella Denuncia di Successione del signor [redacted] apertasi in dara 27 aprile 2001. (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di eredità che si allega in copia alla presente).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 12/04/2024 aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
 Iscritto a Biella il 06/03/2008
 Reg. gen. 1849 - Reg. part. 338
 Quota: 1/1
 Importo: € 90.000,00
 A favor
 Contro
 Capitale: € 60.000,00
 Interessi: € 30.000,00
 Rogante: [redacted]
 Data: 27/02/2008
 N° repertorio: 87991
 N° raccolta: 8946



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 04/06/2020

Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2456

Quota: 1/1

A favor

Contro

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 15/02/2024

Reg. gen. 1465 - Reg. part. 1134

Quota: 1/1

A favor

Contro

NORMATIVA URBANISTICA**Comune di Bioglio**

Il sottoscritto in data 22 luglio 2024 ha richiesto al Comune di Bioglio il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include l'unità immobiliare oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

? Foglio 10 mappale n° 242

Aree Agricole

Tessuti storici minori

Usi aree agricole extra urbane - Boschi

FASCE DI RISPETTO

Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23 E 215/33

Tessuti storici minori

CLASSI IDROGEOLOGICHE:

Classe 3b3

Classe 3a

(Per ulteriori specifiche vedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

-Nell'atto stipulato dal _____ di Biella in data 27/02/2008 n° di repertorio 87990, n° di raccolta 8945, registrato a Biella il 03/03/2008 al n° 1322 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 06/03/2008, Reg. Gen. n° 1848, Reg. Part. n°1257.) si specifica quanto segue
Omissis

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Omissis

-Che l'area scoperta alienata unitamente all'unità immobiliare urbana oggetto di quest'atto, di cui ai mappali costituisce pertinenza del fabbricato urbano regolarmente censito nel catasto fabbricati. è di superficie inferiore ai 5000 (cinquemila) metri quadrati per cui non è necessaria l'allegazione del relativo certificato di destinazione urbanistica.

-Da me notaio ammonita circa le conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci e reticenti, dichiara ai sensi degli articoli 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2001 n° 445 che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

-Che i successivi lavori edilizi sul fabbricato in oggetto sono avvenuti in conformità alla licenza edilizia n° 191 rilasciata dal Comune di Bioglio in data 18 marzo 1974 nonché Permesso di Costruire n° 18/08 del 20 febbraio 2008 per opere di ristrutturazione con realizzazione di bagno e sistemazione finestre-

-Che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi nè sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto di cessione di quota che si allega alla presente).

A seguito di accessi agli atti effettuati al Comune di Bioglio in data 10 giugno e 03 luglio 2024 il sottoscritto afferma quanto segue:

a) In data 19 ottobre 1973 Prot. n° 3044 gli allora proprietari signori XXXXXXXXXX chiesero al Comune di Bioglio la licenza edilizia per: costruzione di una autorimessa alla Frazione Mornengo; in seguito il Comune di Bioglio rilasciò la Licenza Edilizia n° 191/1974 del 16/03/1974.

-Le opere relative alla suddetta licenza edilizia non sono state realizzate come si evince dalle fotografie allegate alla presente

(A maggiore specifica si allega copia della suddetta Licenza Edilizia n° 191/1974 del 16/03/1974)

b) In data 23 gennaio 2008 Prot. n° 000362 il signori XXXXXXXXXX presentò al Comune di Bioglio una richiesta di Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per: lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio di sua proprietà sito i Frazione Mornengo al foglio 10 n° 242 - 307/1; in seguito il Comune di Bioglio rilasciò il Permesso di Costruire n° 18/2008 del 20 febbraio 2008.

-Le opere relative al suddetto permesso di costruire non sono state realizzate come si evince dalle fotografie allegate alla presente

(A maggiore specifica si allega copia del Permesso di Costruire n° 18/2008 del 20 febbraio 2008)

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bioglio (BI) - Via Grand'Ufficiale Enrico Triverio Edificio entrostante il mappale n° 242 del foglio 10 del Catasto terreni- L'accesso a questo edificio è assai



scomodo (il parcheggio si trova nella strada sottostante e bisogna percorrere a piedi un'ottantina di metri in salita per giungere alla Strada Vicinale Prè dalla quale si ha accesso pedonale all'immobile. Identificato al catasto Terreni: Foglio . 10, Part. 242, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 10.041,60

SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI, SPESE CATASTALI, E COSTI PER A.P.E. VERRANNO GIA CONTEGGIATI E DETTRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONR DELL'EDIFICIO SITO AI PIANI TERRENO E PRIMO.

nella valutazione suddetta si è tenuto conto delle aree urbane e delle altre parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bioglio (BI) - Via Grand'Ufficiale Enrico Triverio	83,68 mq	120,00 €/mq	€ 10.041,60	100,00%	€ 10.041,60
				Valore di stima:	€ 10.041,60

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 10.000,00 (diconsi ?uro diecimila/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.

Cossato, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Daniele Maggia Daniele
 Iscrizione Albo
 N. 608
 Geometra
DANIELE MAGGIA

Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f73ce3