
TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porro Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	8
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	10
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235	16



INCARICO

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Ing. Porro Anna, con studio in Via Boglietti, 2 - 13900 - Biella (BI), email annaporro2@gmail.com, PEC anna.porro@ingpec.eu, Tel. 340 7582499, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 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 Masserano (BI) - Via Roma n.235
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piani f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 31 con la particella 20 (E.U.) di are 1,86 s.r., posta ai confini di : via Cascina Bianca, mapp. 11,12,15,17,21,22 Fg. 13,

--- la seguente unità immobiliare:

-Al Piano Seminterrato : Cantina

-Al Piano Terra (1°f.t.): locale C.T., locali tavernetta

-Al Piano Terra (1°f.t.): Alloggio, consistente in quattro vani, bagno e balcone

-Al Piano Primo (2°f.t.): sottotetto oltre balconi

Coerenze: cortile, sub.2, mapp,11,17,22,23

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Basso fabbricato, elevato a un piano ft., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 31 con la particella 20 (E.U.) di are 1,86 s.r., posta ai confini di : via Cascina Bianca, mapp. 11,12,15,17,21,22 Fg. 13,

--- la seguente unità immobiliare:

-Al Piano Terra (1°f.t.): garage

Coerenze: cortile, sub.1, mapp,11,17,23

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	66,00 mq	87,00 mq	0,50	43,50 mq	0,00 m	T
Abitazione	86,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	1
Sottotetto	87,00 mq	62,00 mq	0,33	20,46 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				130,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	20	1		A4	2	8,5	126 mq	316,07 €	T-1-2-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato comprendente le unità in stima, risulta entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 31 con il mappale 20 (E.u.) di are 1,86 .

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondente a quanto riportato nella esistente scheda planimetrica catastale, per diversa suddivisione interna dei locali, per la cui regolarizzazione occorrerà presentare relativa denuncia di variazione catastale con nuove schede planimetriche aggiornate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	20	2		C6	2	15	17 mq	38,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato comprendente le unità in stima, risulta entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 31 con il mappale 20 (E.u.) di are 1,86 .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

L'unità in esame risulta in pessime condizioni manutentive generali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

L'unità in esame risulta in pessime condizioni manutentive generali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'unità in esame , evidenzia: - struttura portante in muratura e c.a. - solai in c.a. e laterizi - tetto in legno con manto di copertura in tegole curve - muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio - intonacatura esterna e parte di rivestimenti in pietra - intonacatura interna al civile per i vani di abitazione - pavimentazione locali d'abitazione in ceramica e parquet - rivestimento interno pareti locali di servizio in ceramica per mt. 1.50/1.80 ca. - serramenti esterni in legno con vetro doppio e singolo - serramenti interni in legno verniciato ad anta piena e\o con vetro centrale - impianti: . idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti comunali . elettrico, sotto tubazione al piano terreno e sotto traccia ai piani superiori, con punto luce in ogni locale, riscaldamento, con termosifoni collegati a caldaia a gas attualmente fuori servizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'unità in esame , evidenzia: - struttura portante in muratura e c.a. - solai in c.a. e laterizi - tetto piano - intonacatura esterna - intonacatura interna - pavimentazione in battuto di cemento - serramento esterno in metallo



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1989	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda Massimo	05/09/1989	13774	2048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/09/1989	7721	5657
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1989	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda Massimo	05/09/1989	13774	2048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/09/1989	7721	5657
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 04/11/2006
Reg. gen. 14123 - Reg. part. 2709
Quota: 2/2
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 06/09/2023
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 6842
Quota: 2/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 04/11/2006

Reg. gen. 14123 - Reg. part. 2709
Quota: 2/2
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 06/09/2023
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 6842
Quota: 2/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Masserano risultano essere presenti le seguenti licenze edilizie o autorizzazioni

- Nel 1974 è stata rilasciata licenza prot.n.°765 del 23/4/1974 per sopraelevazione della copertura
- Autorizzazione n. 6 prot. n. 2536 del 18/07/1978 per tinteggiatura facciata
- Concessione di costruzione, pratica edilizia n. 28, 12/07/1977 per costruzione di balcone e trasformazione di finestra in porta finestra



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.

Sono state eseguite delle opere interne al piano terra e primo in difformità allo stato riportato nelle planimetrie catastali, in quanto non sono presenti agli atti presso il Comune di Masserano relative planimetrie.



Per la regolarizzazione di tali difformità occorrerà presentare relativa pratica edilizia di sanatoria con



con pagamento della conseguente sanzione di € 1.000,00 ca. .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSERANO (BI) - VIA ROMA N.235

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Masserano risultano essere presenti le seguenti licenze edilizie o autorizzazioni

- Nel 1974 è stata rilasciata licenza prot.n.°765 del 23/4/1974 per sopraelevazione della copertura
- Autorizzazione n. 6 prot. n. 2536 del 18/07/1978 per tinteggiatura facciata
- Concessione di costruzione, pratica edilizia n. 28, 12/07/1977 per costruzione di balcone e trasformazione di finestra in porta finestra

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 Masserano (BI) - Via Roma n.235
Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piani f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 31 con la particella 20 (E.U.) di are 1,86 s.r., posta ai confini di : via Cascina Bianca, mapp. 11,12,15,17,21,22 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: -Al Piano Seminterrato : Cantina -Al Piano Terra (1°f.t.): locale C.T., locali tavernetta -Al Piano Terra (1°f.t.): Alloggio, consistente in quattro vani, bagno e balcone -Al Piano Primo (2°f.t.): sottotetto oltre balconi Coerenze: cortile, sub.2, mapp,11,17,22,23
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 20, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.660,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Masserano (BI) - Via Roma n.235
Basso fabbricato, elevato a un piano f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 31 con la particella 20 (E.U.) di are 1,86 s.r., posta ai confini di : via Cascina Bianca, mapp. 11,12,15,17,21,22 Fg.

13, --- la seguente unità immobiliare: -Al Piano Terra (1°ft.): garage Coerenze: cortile, sub.1, mapp,11,17,23

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 20, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Masserano (BI) - Via Roma n.235	130,64 mq	250,00 €/mq	€ 32.660,00	100,00%	€ 32.660,00
Bene N° 2 - Garage Masserano (BI) - Via Roma n.235	40,00 mq	0,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
				Valore di stima:	€ 36.660,00

Valore di stima: € 36.660,00

Valore finale di stima: € 36.660,00

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 20/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porro Anna

