
TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vercellotti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2023 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
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.658,50.....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

All'udienza del 27/07/2023, il sottoscritto Ing. Vercellotti Lorenzo, con studio in Via P. Gobetti, 1 - 13900 - Biella (BI), email ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it, PEC lorenzo.vercellotti@ingpec.eu, Tel. 339 6273346, Fax 0152385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Biella (BI) - via Francesco De Stefanis n.20
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata in Biella (BI) - via Francesco De Stefanis n.20

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terreno e facente parte di una palazzina elevata due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto, di recente costruzione, sita in via Francesco De Stefanis n.20, completa il compendio immobiliare una autorimessa posta al piano seminterrato

Le unità immobiliari risultano così censite:

Appartamento: NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 2 graffata alla particella censita al NCT al Foglio 579 particella 760 (cortile di proprietà), composta da:

- al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, due bagni e due disimpegni, due camere, studio e balcone, esternamente area cortilizia esclusiva;

- al piano interrato: una cantina con accesso da area comune.

Autorimessa : NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 11

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 ubicato in Biella (BI) - via Francesco De Stefanis n.20
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata in Biella (BI) - via Francesco De Stefanis n.20

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

Il condominio di cui fanno parte gli immobili della presente perizia risulta censito al NCT al foglio 84 mappali 758, 766, 759, 760, 761, 762, e 764, formanti un sol corpo, alle coerenze con i mappali 243, 249, 501, 502, 252 e 233 dello stesso foglio di mappa oltre alla strada vicinale.

L'appartamento in oggetto è censito in NCT al Foglio 579, Particella 758 sub 2 e confina con appartamenti distinti con i subalterni 3 e 1 e parti comuni; la annessa cantina al piano seminterrato confina con cantine distinte con i subalterni 6 e 1 e disimpegno comune; la autorimessa è censita in NCT al Foglio 579, Particella 758 sub 11 e confina con autorimesse distinte con i subalterni 10 e 12 e androne comune.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,32 mq	113,60 mq	1,00	113,60 mq	2,70 m	T
Balcone	7,22 mq	7,22 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	T
Autorimessa	16,88 mq	18,92 mq	0,50	9,46 mq	2,40 m	S1
Cantina	10,59 mq	12,07 mq	0,5	5,30 mq	2,40 m	S1
Cortile esclusivo	188,49 mq	188,49 mq	0,1	18,85 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				149,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche dell'immobile allegate alla presente.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	579	758	2		A2	U	7	132 mq	€ 849,57	S1, T	Fg 84 part. 760
	579	758	11	2	C6	2	22	17 mq	€ 96,58	S1	

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
84	760			ENTE URBANO			1 86				



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Precisazione n. 1

La particella graffata censita al NCT Fg 84 mappale 840 risulta essere il cortile di esclusivo utilizzo a servizio dell'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio presenta struttura portante in cemento armato con solai in parte in laterocemento ed in parte in lastre tipo Predalles, i tamponamenti esterni e le tramezzature sono in laterizio mentre al piano seminterrato sono in blocchi di cemento lavorati faccia a vista; la copertura è in legno con manto in laterizio.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti in legno color naturale con persiane esterne a lamelle, i balconi presentano una balaustra in ferro a semplice disegno.

I locali al piano interrato hanno altezza utile di 2.40 m, quelli al piano terra hanno altezza di 2.70 m.

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto le pareti sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono in ceramica nei locali soggiorno/ingresso, cucina, bagno, mentre sono in legno nelle due camere e nei due disimpegni. Le porte interne sono in legno tamburato (in parte danneggiate), i serramenti esterni in legno con vetrocamera con persiane in buono stato di conservazione, il portoncino di ingresso è in legno di tipo blindato.

L'impianto elettrico è sotto traccia completo di impianto citofonico e televisivo, l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale posta nel locale cucina, i radiatori sono in alluminio con tubazioni sotto traccia, non esiste impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario completo di adduzioni, scarichi e sanitari sono in ottimo stato di conservazione.

L'unità abitativa nel suo complesso è in buono stato di conservazione.

Il cortile di proprietà risulta inutilizzato e non mantenuto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Scola	05/10/1999	71748	
				Trascrizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	27/12/04	8962	
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Scola	12/05/08	3296	
				Trascrizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA			
				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 (prima del 2004 l'immobile veniva realizzato da parte della BIELLA IMMOBILIARE DI CARLO BARAZZONE & C. S.A.S. Da cui l'esecutato acquistava l'immobile);
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VILONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BIELLA il 05/05/2008
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 721
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a BIELLA il 30/05/2023
Reg. gen. 5112 - Reg. part. 4208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta censito al NCT al foglio 84 mappali 758, 766, 759, 760, 761, 762, e 764, formanti un sol corpo, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le Zone prevalentemente Residenziali di tipo RC3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Concessione edilizia n. 60 del 14/05/2003 e successiva Variante in corso d'opera di cui alla DIA n. 441 del 13/09/2004 e ulteriore Variante in corso d'opera di cui alla DIA n. 550 del 122/11/2004.

Rispetto alla planimetria in atti non si riscontrano difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare risulta gravata da spese condominiali residue per la gestione precedente (anno 2022) pari ad € 1.039,05 ed un debito di € 1.164,00 per la gestione in corso.

Totale oneri condominiali: 2.203,05 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, essendo il pignoramento riferito ad un edificio di civile abitazione, con annessa autorimessa pertinenziale e cantina indivisi al piano interrato, correlato da giardino privato.

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

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Biella (BI) – via Francesco De Stefanis n.20
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata in Biella (BI) – via Francesco De Stefanis n.20

Appartamento posto al piano terreno e facente parte di una palazzina elevata due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto, di recente costruzione, sita in via Francesco De Stefanis n.20, completa il compendio immobiliare una autorimessa posta al piano seminterrato

- al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, due bagno e due disimpegni, due camere, studio e balcone, esternamente area cortilizia esclusiva;

- al piano interrato: una cantina con accesso da area comune e autorimessa.

Le unità immobiliari risultano così censite:

Appartamento: NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 2 graffata alla particella censita al NCT al Foglio 579 particella 760 (cortile di proprietà), composta da:

Autorimessa : NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 11

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

Valore di stima del bene: € 126.658,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Biella, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Biella - Semicentrale/VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLENGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO - secondo semestre 2022) e di quelli risultanti dalla Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in Provincia di Biella, Città di Biella - Zona 3 Chiavazza, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nello specifico si è tenuto conto del fatto che l'immobile si trova in un contesto misto residenziale e artigianale, circondato da terreno pertinenziale di proprietà, nei pressi della viabilità principale comunale, non distante dai principali servizi (scuola primaria, chiesa, ufficio postale, negozio di generi alimentari...)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq. 850.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<i>Lotto unico</i>	149,01 mq	850,00 €/mq	€ 126.658,50	100,00%	€ 126.658,50
				Valore di stima:	€ 126.658,50



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 13/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vercellotti Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - n. 2 formalità (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto NCT (Aggiornamento al 07/09/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie dei 2 Subalterni oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 05/09/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 05/09/2023 e 13/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Biella (BI) – via Francesco De Stefanis n.20
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata in Biella (BI) – via Francesco De Stefanis n.20

Appartamento posto al piano terreno e facente parte di una palazzina elevata due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto, di recente costruzione, sita in via Francesco De Stefanis n.20, completa il compendio immobiliare una autorimessa posta al piano seminterrato; l'appartamento al piano terreno risulta così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due bagni e due disimpegni, due camere, studio e balcone, esternamente area cortilizia esclusiva; - al piano interrato: una cantina con accesso da area comune e autorimessa di proprietà

Le unità immobiliari risultano così censite:

Appartamento: NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 2 graffata alla particella censita al NCT al Foglio 579 particella 760 (cortile di proprietà)

Autorimessa : NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 11

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

Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al foglio 84 mappali 758, 766, 759, 760, 761, 762, e 764, formanti un sol corpo, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le aree Residenziali di tipo RC3.

Prezzo base d'asta: € 126.658,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.658,50

Bene N° 1 e Bene 2- Appartamento e autorimessa	
Ubicazione:	Biella (BI) - VIA De Stefanis n 20
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 758, Sub. 2, Categoria A2 con graffato cortile di proprietà identificato al NCT Fg 84 mappale 760
Stato conservativo:	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 579, Part. 758, Sub. 11, Categoria C6 -
Descrizione:	L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione. Appartamento, di recente costruzione, sita in Via De Stefanis 20, censito in NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 2, composta da: ingresso su soggiorno, cucina, due bagni e due disimpegni, due camere, studio e balcone, esternamente area cortilizia esclusiva graffata al NCT Fg 84 mappale 760; - al piano interrato: una cantina con accesso da area comune e autorimessa di proprietà censita in NCEU al Foglio 579, Particella 758, Sub 11
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BIELLA il 05/05/2008
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 721
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a BIELLA il 30/05/2023
Reg. gen. 5112 - Reg. part. 4208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

