

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 01/2025 del R.G.E.
Giudice Dott. Emanuele Migliore – u.c.p. 19/05/2025 ore 09:30 presso dott.ssa Maria Cristina Cossu.
promossa da

contro



Biella 17/04/2025

INCARICO

All'udienza del 15/02/2025, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it, PEC carlo.boscono@geopec.it, Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 13/03/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Dott.ssa Irene Crestani, effettuava sopralluogo conoscitivo dei cespiti pignorati effettuando tutti i rilievi e gli accertamenti utili alla stesura della presente relazione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Perissinotto n. 27

DESCRIZIONE

In Casapinta (BI) Via Perissinotto n. 27, fabbricato civile a tre piani fuori terra oltre al seminterrato e al sottotetto, insistente sulla Particella 273 del Foglio 3 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 280, così disposto:

- Piano seminterrato: vano scala, ampio locale cantina.
- Piano terreno: Ingresso/vano scala, bagno, tre vani e corte esclusiva.
- Piano primo: vano scala, bagno, 3 vani e 2 balconi.
- Piano secondo: vano scala, bagno, cucina, soggiorno, 2 camere e balconata.
- Piano terzo: solaio a nudo tetto.

Completa la proprietà terreno posto a sud del suddetto fabbricato, individuato a Catasto Terreni con la Particella 274 sempre del Foglio 3 di Mq. 220.

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.

TITOLARITÀ

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

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

-

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONFINI

Coerenze in un corpo unico: Particelle 269, 266, 528, 521 tutte del Foglio 3 Comune di Casapinta, e la Via Perissinotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	258,00 mq	336,00 mq	1	336,00 mq	2,70 m	T-1-2
Balcone scoperto	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1-2
Cantina	86,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	2,70 m	S1
Soffitta	98,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	2,20 m	3
Terreno	220 mq	220 mq	0,05	11 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				396,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				396,00 mq		

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	273	6	-	A3	U	10 vani	361 mq	469,98 €	S1-T-1-2	-

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti consistenti principalmente in una diversa distribuzione degli spazi e la mancata rappresentazione del piano terzo sottotetto.

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
3	273	-	-	-	Ente Urbano	-	00.02.80	-	-	-
3	274	-	-	-	Bosco ceduo	1	00.02.20	0,23 €	0,1 €	-

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in oggetto, di vecchia costruzione, verte in pessime condizioni di manutenzione e necessita di ingenti lavori di ristrutturazione e ammodernamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, di vecchia costruzione, ha murature portanti miste in mattoni e pietra, orizzontamenti parte a volte e parte in putrelle e voltini, la copertura è in coppi su orditura in legno, facciate intonacate e tinteggiate. Vano scala intonacato e tinteggiato, pedate in pietra, pianerottoli in marmette di cemento, ringhiera in ferro. Murature interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in legno e in parte in piastrelle di varie dimensioni e decori, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo e persiane anch'esse in legno, bagni con sanitari (dove non mancanti) in ceramica bianca con rubinetterie in ferro cromato, pareti parzialmente piastrellate. Impianto elettrico privo di certificazione e comunque non conforme ai minimi standard di sicurezza; impianto idro-sanitario privo di certificazione e solo parzialmente funzionante; riscaldamento solo per piano secondo con caldaia a metano privo di certificazione e di dubbia funzionalità (attualmente gli occupanti dell'alloggio utilizzano una stufa puntuale a pellet).

Si ribadisce che lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è pessimo, si evidenziano gravi problemi di insalubrità con fioriture di muffe sui soffitti e le pareti dei locali abitati al piano secondo. I locali al piano terreno e primo sono utilizzati come deposito. Il piano seminterrato risulta inutilizzato e parzialmente allagato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'Esecutata Sig.ra _____ e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2002		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rajani Pierlevino	12/07/2002	120757	13860

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	16/07/2002	7630	5339
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	22/07/2002	706	Serie 1V

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Biella il 26/11/2009
Reg. gen. 9651 - Reg. part. 1843
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 95.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Rajani dott. Pierlevino
Data: 20/11/2009
N° repertorio: 141145
N° raccolta: 22483

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Biella il 13/01/2025
Reg. gen. 244 - Reg. part. 214
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile in oggetto risulta inserito in "Aree Edificate Residenziali" nel vigente P.R.G.C. del Comune di Casapinta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risulta iniziata prima del 01/09/1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Portula non sono stati rinvenuti titoli edilizi riguardanti in fabbricato.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate agli atti sono risultate alcune difformità interne consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Dette difformità dovranno essere sanate a onere e cura dell'aggiudicatario mediante presentazione pratica di sanatoria al Comune di Portula.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idro-sanitario.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano le difformità urbanistiche e catastali riscontrate per l'immobile in oggetto.

La regolarizzazione comporterà il rilievo completo dettagliato dell'immobile, la stesura di un progetto per la richiesta di concessione in sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato, il tutto quantificabile in questa sede approssimativamente in **€. 3.000,00**. Il costo del relativo aggiornamento catastale è quantificabile in **€. 1.000,00**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine analizzando la situazione del mercato immobiliare locale. Tutti questi elementi, unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima così riassumibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato civile con terreno in Casapinta (BI) - Via Perissinotto n. 27	396,00 mq	100,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.600,00
Valore di stima:					€ 39.600,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a

€ 40.000,00 (Euro Quarantamila/00)

A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale di **€. 4.000,00**

Prezzo base D'asta lotto Unico: €. 36.000,00 (Euro Trentaseimila/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 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Allegati:

Documentazione fotografica.

Estratto di Mappa.

Visure Catastali.

Planimetria Catastale.

Atto di provenienza.