

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, **nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.**

promossa da

Codice fiscale: *****

Via *****

contro

Codice fiscale: *****

Via *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Condizioni.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	6
Formalita pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Certificazione energetica.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9

Con decreto del 04/04/2025, la sottoscritta geometra Claudia Pegoraro, libero professionista, con studio in Via C.F. Trossi, 9 - Biella (BI), email: claudiapegoraro11@gmail.com, tel. 015 849.2969, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE, successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica. Il nominato **Custode Giudiziario dell'Avv. Monica BASSETTI**, fissava sopralluogo per il 30 maggio 2025 alle ore 9.00, presso il bene pignorato. Era presente il sig. *****. Padre del Sig. *****.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Alloggio al piano rialzato di condominio, con cantina e soffitta, sito in Biella - Via Asmara n.c. 15.

DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio sito al piano rialzato con piccola area verde in uso esclusivo, con cantina e soffitta pertinenziali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- ***** (proprietà 1/1)
Nato a *****
Codice fiscale: *****
Via *****

L'unità immobiliare adibita ad abitazione viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà per 1/1)

CONFINI

Il condominio denominato ***** di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata, è identificato con il mappale n. **155**, del **foglio n. 57 C.T.** del comune di Biella, così coerenziato da nord in senso orario: p.lla n. 47, p.lle nn. 242 e 245, la via Asmara, p.lla n. 292.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Alloggio	Circa 59,70 mq	70,20 mq.		3,15 m	Rialzato

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
balcone*	Circa 7,80 mq	1,95 mq			
Cantina*	Circa 8,80 mq	10,00 mq.	2,50 mq		Seminterrato
Soffitta*	Circa 6,40 mq	7,30 mq.	1,82 mq		P. 7
Incidenza parti comuni -area in uso esclusivo:		10,00 %			
Superficie commerciale complessiva:		84,12 mq		PER ARROTONDAMENTO	84,00 MQ

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R.138/98: 100% della superficie lorda dell'unità comprensiva dei muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e, al 50% nel caso contrario; i balconi e le terrazze scoperte 25%, 10% del giardino di pertinenza, le cantine e le soffitte, se comunicanti con i vani principali, 50%, altrimenti 25% se non comunicanti, giardini di villini 10%. Non rientrano nel computo le superfici dei locali principali e dei locali accessori con altezza inferiore a 1,50mt.

L'accesso all'area verde in uso esclusivo avviene dal balcone dell'alloggio.

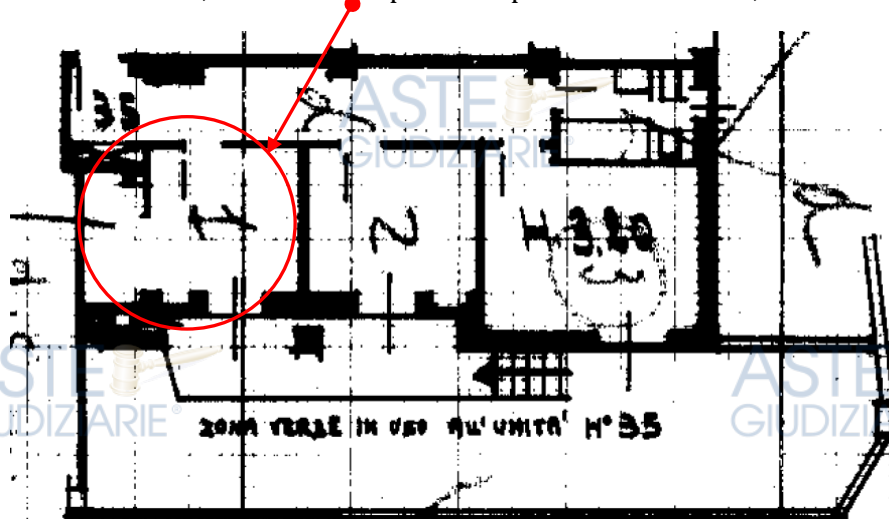
CRONISTORIA DATI CATASTALI

La persona intestataria catastalmente corrisponde alla titolare di diritti reali, come desumibili dalle risultanze della certificazione notarile.

FG 580 PART 296 SUB 6 e PART. 300 graffate

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 non risulta il deposito pratica di aggiornamento catastale a seguito della pratica edilizia per opere interne.

La scheda catastale dell'alloggio non riporta le variazioni interne, in particolare la demolizione di alcuni tramezzi, che hanno ampliato lo spazio ad uso cucina, come da CILA 859/2020.



Non è stato possibile visionare la cantina e la soffitta.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Biella(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
580	296 300	6	1	A/2	2	4,5 vani	68 mq Totale escluse aree scoperte ^b : 62mq	€ 627,50	S1-T-7
Nota b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree esterne scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti". Cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013									

Il condominio insiste nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fg. 57 mappale 155**.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, come allegata e redatta in data 4 giugno 1962, presenta le difformità precedentemente segnalate e necessita di un rilievo puntuale.

Ai sensi delle circolari catastali n. 2/2010 e n. 3/2010, le difformità sopra descritte, non influenzano la consistenza catastale. **Al fini della corrispondenza dello stato dei luoghi con la consistenza catastale, si dovrebbe procedere alla variazione dell'attuale accatastamento, come richiesto dall'art. 19 Legge n. 122 del 30.7.2010.**

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto a rogito not. ***** del 19.06.2019 Rep. 153.694/31.793, viene precisato che "è altresì ricompreso l'uso esclusivo di una porzione di area a verde (costituente parte del citato mapp. 155 foglio 57 del C.T) ubicata a sud del citato alloggio".

PATTI

Nessuna osservazione particolare da segnalare, se non quanto riportato nel Regolamento del condominio "*****", allegato all'atto ricevuto dal Not. ***** in data 7.02.1962 al n. 2579 ed ivi trascritto il 22.02.1962 ai n.ri 1030/888.

CONDIZIONI

Nessuna osservazione particolare da segnalare, se non quanto riportato nel titolo di acquisto dell'u.i. a rogito Not. ***** del 19.06.2019 e sue provenienze.

PARTI COMUNI

Nell'atto di acquisto a rogito not. ***** , viene citato Regolamento del condominio "*****", allegato all'atto ricevuto dal Not. ***** in data 7.02.1962 al n. 2579 ed ivi trascritto il 22.02.1962 ai n.ri 1030/888. Nel bescione condominiale l'alloggio risulta identificato con il

n° 35, la cantina con il n° 27, e la soffitta con il n° 19.

POSIZIONE SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 01.07.2024 - 30.06.2025

L'Amministratore mi ha comunicato in data 4 giugno 2025, che risultavano rate scadute per € 9.753,07, e che la quinta ed ultima rata con scadenza 30.06.25 è di € 371,04. Inoltre precisa che sono stati deliberati nell'assemblea del 6.11.24 i lavori straordinari per la messa in sicurezza dell'ascensore e la sostituzione dei serramenti delle parti comuni, con somma a carico dell'Esecutato di € 615,84. In allegato trasmetto la scheda ricevuta. L'Amministratore non mi ha fornito la quota millesimale di competenza, che non compare nell'atto di acquisto, e nemmeno nel regolamento e nel biscione condominiale forniti.

SERVITÙ

Nell'atto di acquisto a rogito not. *****, viene citato Regolamento del condominio "*****", allegato all'atto ricevuto dal Not. ***** in data 7.02.1962 al n. 2579 ed ivi trascritto il 22.02.1962 ai n.ri 1030/888.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio è posto al piano rialzato di edificio condominiale, elevato a sette piani fuori terra. costruito nel 1961, con affaccio a Sud e ad Est. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento, con tetto avente manto di copertura in tegole. L'impianto di riscaldamento è a gas metano, i termosifoni sono forniti di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore. I serramenti esterni dell'alloggio sono in pvc con doppi vetri ed avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in tamburato legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti della camera da letto e del soggiorno sono in quadrotti di legno, mentre quelli della cucina, dell'ingresso sono rivestiti da laminato, quello del bagno è in piastrelle di ceramica. Il bagno è fornito di box doccia, lavabo, bidet e water, ed ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,00 mt. L'altezza dei locali è di 3,15 mt, quella della cucina è stata ridotta con la posa di controsoffitto. La finestra in cucina è stata chiusa internamente, ma è visibile dall'esterno. Le condizioni generali dell'alloggio sono da considerarsi più che buone. Impianto centralizzato per il riscaldamento, e per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, si consiglia quindi di verificare le condizioni degli impianti tecnologici ed il funzionamento delle tapparelle. L'area verde esclusiva, recintata, ha necessità di manutenzione. A poca distanza è ubicata la Stazione Ferroviaria San Paolo. La zona è completamente urbanizzata. I servizi come scuole, attività commerciali, ect, si trovano a poca distanza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, l'alloggio risulta occupato dal proprietario. Si rimanda alla relazione del Custode sul punto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1999	*****, nato a Biella il ***** proprietario per l'intero, quale socio accomandatario della soc. "*****", e	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Ha venduto, l'u.i. fg. 580 mapp. 296 sub. 6 e 300 graffate, in favore del sig. ***** per la proprietà del 100%	not ***** a	20.01.1999	51.454	5.220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29.01.1999	****	****
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2007	***** , nato a *****il Ha donato l'u.i. fg. 580 mapp. 296 sub. 6 e 300 graffate in favore del sig. ***** la NUDA proprietà del 100%	DONAZIONE REMUNERATORIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	09.02.2007	78.898	26.375
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16.02.2007	*****	*****
RICONGIUNGIMENTO D'USUFRUTTO del 28/09/2009 ***** Voltura n° 1621.1/2019 pratica n. BI0019514 in atti dal 24/05/2019					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2019	***** , nato a ***** c.f. ***** Ha venduto l'u.i. fg. 580 mapp. 296 sub. 6 e 300 graffate, in favore del sig. ***** per la proprietà del 100%	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	19.06.2019	153694	31793
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26.06.2019	*****	*****

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

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

Alla data di aggiornamento del 09.04.2025, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato, come da quota fin qui riportata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo rogito notaio ***** del 19.06.2019 n° Rep. 153.694/ Racc. 31.793 Iscritta a Biella il 26/06/2019

Reg. gen. 5479 - Reg. part. 556 Quota: 1/1

Importo complessivo: € 30.000,00 Capitale € 33.600,00

A favore di *****

Contro *****

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Sull'u.i. fg. 580 particelle n° 296 sub. 6 e n° 300 graffate.

Trascrizione

- **Pignoramento immobili**

Verbale del 07.02.2025 Rep. 71, trascritto a Biella il 21/02/2025

Reg. gen. 1.530 - Reg. part. 1.235

- **A favore di *******

c.f. *****

Contro *****

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Sull'u.i. fg. 580 particelle n° 296 sub. 6 e n° 300 graffate.

Non risultano altre formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte fino alla data di aggiornamento, come sopra indicata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato (fg. 46 mapp. 821), di cui fanno parte le u.i. oggetto della relazione, risulta inserito nel vigente P.R.G.C. nelle "Zone consolidate prevalentemente residenziali - RC-Sottozona RC/1" - art. 20.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione condominiale risulta edificata prima del 1°/09/1967.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Biella ho rintracciato le seguenti pratiche edilizie per il condominio *****:

- 1) Licenza Edilizia n° del 08.08.1960, per *"la costruzione di un fabbricato civile denominato ***** in via Asmara"*. (fg 57 particella 50 C.T.), intestata a *****. Abitabilità 1/1962 del 17.01.1962.
- 2) Licenza Edilizia del 26.04.1961 per la realizzazione delle autorimesse.
- 3) Condono prot. N° 11743 del 30.09.1986 con rilascio Autorizzazione in sanatoria n° 132 del 12.06.1990 per *"Diversa disposizione dei locali portineria al piano terreno con diversa conformazione del vano scala"* (fg 57 particella 155 C.T.).
- 4) CILA intestata a ***** n° 859 del 03.12.2020, per "opere di manutenzione ordinaria".

E' allegata all'atto a rogito Not. ***** del 19.06.2019, la Relazione di regolarità Edilizia a firma *****.

Sono state riscontrate le difformità già riportate a pag 4 relative alla scheda catastale, che dovranno essere vagliate con un rilievo puntuale dell'immobile, utile anche per la sovrapposizione con la pratica edilizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- All'atto a rogito ***** del 19.06.2019, risulta allegato l'Attestazione di Prestazione Energetica N° 2017 103504 0004 con validità fino al 07.06.2029, dove risulta la classe energetica F, a firma ***** Si ricorda che successivamente il sig ***** ha effettuato degli interventi di ristrutturazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Rif. 1** – Alloggio al piano rialzato di condominio, con annessi cantina e soffitta sito in Biella – Via Asmara n.c. 15.

Censito al Catasto Fabbricati al **fg. 580, particella 296 sub. 6 e 300 graffate**, Z.C. 1 Categoria A/2 di classe 2, consistenza 4,5 vani, piani S1-T-7, Superficie catastale 68mq, 62 mq escluse le aree scoperte Rendita € 627,50.

Le due unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1	84,00 mq	€ 650/mq	€ 54.600,00	1/1	€ 54.600,00
Totale lotto:					€ 54.600,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€ 54.600,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- del segmento di mercato immobiliare, individuando un preciso aggregato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili, in categoria catastale A/2 individuati al fg. 57 mapp. 155, compravenduti nel 02/2024, nel 03/2025;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione centrale e della comodità ai servizi;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- della distribuzione interna dei locali;
- dello stato manutentivo e di conservazione delle unità immobiliari;

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita della suindicata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche, e catastali.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all' art. 17 c. 1 ed art. 40 c. 2 della Legge n° 47 del 28.2.1985, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 c.5 ed art. 40 c. 5 della stessa L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il trasferimento del bene è da intendersi che avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, se esistenti, come finora praticati.

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Scheda Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- Scheda Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Scheda Documentazione fotografica
- Visura catastale aggiornata al 09.04.25
- Planimetria catastale
- Perizia privacy
- Atto di acquisto del 19.06.2019 Not. *****
- Nota iscrizione ipoteca volontaria del 2019
- Nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 21.02.2025
- Ispezione ipotecaria al 09.04.2025
- Regolamento condominiale
- Biscione condominiale
- Scheda spese condominiali al 04.06.2025

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 chiarimento.
Biella, li 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 C.P.C

PEGORARO geom Claudia.