

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ermanni Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9

All'udienza del 27/06/2024, il sottoscritto Geom. Ermanni Roberto, con studio in Via Remo Pella, 2/20 - 13836 - Cossato (BI), email ermanni@tiscali.it, PEC roberto.ermanni@geopec.it, Tel. 338 54 25 358, Fax 015 37 00 884, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zubiena (BI) - Strada Casale Filippi n° 92, piano T-1

Alloggio sito al piano primo, accessibile a mezzo di scala esterna, entrostante fabbricato per civile abitazione composto da più unità immobiliari, con area di pertinenza comune circostante. L' alloggio in oggetto è composto da cucina, pranzo, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi (in realtà due balconi in quanto il balcone ad Ovest risulta collegato al balcone a Sud con un assito in legno, costituendo così un unico corpo, non rappresentato sulla planimetria catastale depositata).

Al piano terreno, a Sud/Est del fabbricato principale, è sito un piccolo pollaio con cortile esclusivo.

Completa la consistenza immobiliare un locale di deposito al piano terreno, allo stato rustico, posto a Nord del fabbricato principale.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zubiena (BI) - Strada Casale Filippi n° 92, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Attualmente i beni in oggetto sono compresi nel compendio dell' Eredità Giacente di **** Omissis ****. Curatore avv. Pietro Barrasso con studio in Biella, via Volpi n° 6.

CONFINI

Confini Catasto Terreni fabbricato (e relativa area di pertinenza) - mapp. 95 : mappali 774, 48, 771, 66, 101, 630 e 620 del foglio 3.

Confini Catasto Terreni fabbricato (e relativa area di pertinenza) - mapp. 770 : mappali 727, 35, 50, 771, 48, 703, 755 e 756 del foglio 3.

Confini Catasto Fabbricati Abitazione (mapp. 95 sub. 4) : mapp. 95 sub. 1 ad Ovest, vuoto su piano terreno sui restanti lati.

Confini Catasto Fabbricati Pollaio (mapp. 95 sub. 4) : a Nord cortile comune (Bene comune non censibile mapp. 95 sub. 5), altre proprietà sui restanti lati.

Confini Catasto Fabbricati Deposito (mapp. 770 sub. 5) : ad Est cortile comune (Bene comune non censibile mapp. 770 sub. 9), a Sud mapp. 770 sub. 16, ad Ovest e a Nord altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Pollaio	11,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	24,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,50 mq		

Abitazione : l' altezza indicata si intende quale altezza media dei vari locali.

Pollaio : altezza non rilevabile - fabbricato non accessibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	95	4	Unica	A4	2	4,5 vani	101 mq	171,98 €	T-1	
	3	770	5	Unica	C2	Unica	24 mq	30 mq	34,71 €	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	
3	95				Ente Urbano		are 4 ca 40 mq				
3	770				Ente Urbano		are 4 ca 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Abitazione (mapp. 95 sub. 4) : lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata a causa di alcune difformità che si elencano sommariamente come segue :

i due balconi in legno presenti sul lato Est sono stati resi comunicanti con un assito in legno, costituendo così un unico corpo.

Nella camera a Sud è stato realizzato un muretto basso.

Le operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale dell' unità immobiliare in oggetto sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Abitazione : L' immobile appare complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Pollaio : L' immobile, visionato esternamente, appare complessivamente in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Locale di deposito : L' immobile appare complessivamente in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono da considerare parti comuni con terzi le aree pertinenziali dei due fabbricati entro i quali sono site le unità immobiliari in oggetto (mappali 95 e 770 C.T.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione al piano primo : unità immobiliare di bassa qualità ed in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Esposizione :

A Nord : pranzo e camera.

Ad Est : pranzo, bagno e cucina.

A Sud : cucina e camera.

Ad Ovest : due camere a confine con altra unità immobiliare.

Altezze interne utili (desunte dalle planimetrie catastali) : cucina hm=2,20 mt., camera hm=2,35 mt., pranzo e camera h=2,58 mt., bagno = h non indicata.

Strutture verticali : muratura e c.a.

Solai : latero-cemento.

Tetto : coppi su orditura in legno.

Pareti esterne : tinteggiatura.

Pareti interne : tinteggiatura.

Cucina con pavimento in ceramica, priva di rivestimento.

Bagno con pavimentazione e rivestimento in ceramica e dotato di vaso, lavabo e doccia. Scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda.

Disimpegno : pavimentazione in ceramica.

Pranzo : pavimentazione in legno a listoni.

Camera a Nord : pavimentazione in cotto.

Camera a Sud : pavimentazione in laminato effetto legno.

Infissi esterni :

In legno senza vetrocamera di vetusta realizzazione, in parte con antoni interni in legno. La finestra del bagno è in metallo senza vetrocamera, anch'essa di vetusta realizzazione.

Infissi interni : in legno e vetro. Porte d' accesso esterne ai locali pranzo e camera a Nord in legno.

Balconi in legno con balaustra in legno.

Scala esterna d' accesso in legno.

Impianti tecnologici : idrico, elettrico, telefonico ed antenna TV.

Il riscaldamento avviene a mezzo di caminetto e stufe a legna e pellet.

Pollai : fabbricato allo stato rustico, attualmente non accessibile.

Deposito : fabbricato allo stato rustico, con porta d' accesso in legno, ingombro di masserizie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dalla moglie dell' Esecutato, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1989 al 20/10/2024	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaello Lavioso	17/11/1989	6025	349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/12/1989	10395	7561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	05/12/1989	1020	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 20/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 21/03/2016
Reg. gen. 1987 - Reg. part. 207
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Pasquale Deborah
Data: 15/03/2016
N° repertorio: 600
N° raccolta: 397
Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA : **** Omissis ****.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 24/04/2024

Reg. gen. 3911 - Reg. part. 3119

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che nel pignoramento risulta erroneamente compreso il mappale 770 del foglio 3 del Catasto Terreni, Ente Urbano di mq. 400, costituito dall' intero fabbricato comprendente l' unità immobiliare ad uso deposito in oggetto, con la relativa area pertinenziale comune a tutte le unità immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono così inseriti nel P.R.G.C. vigente :

-Nuclei minori o unità edilizie di valore storico artistico, ambientale o documentario - Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l' Ufficio Tecnico comunale non sono stati reperiti Provvedimenti Edilizi a carico delle unità immobiliari in oggetto.

Abitazione (mapp. 95 sub. 4) : lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata (unica planimetria reperita) a causa delle seguenti difformità, in parte già indicate nel paragrafo "Dati catastali" :

i due balconi esistenti in legno, presenti sul lato Est, sono stati resi comunicanti con un assito in legno, costituendo così un unico corpo.

Nella camera a Sud è stato realizzato un muretto basso.

Pollaiolo (mapp. 95 sub. 4) : la recinzione esistente (muratura e cancelletto d' accesso) sul lato Nord del pollaiolo è stata edificata sul mappale 101 del foglio 3 del Catasto Terreni di altra proprietà, inglobando così una porzione di area del suddetto mappale 101.

Le opere realizzate difformemente potranno essere così regolarizzate :

Abitazione : trattandosi di opere strutturali (ampliamento balcone) sarà necessario presentare presso il Comune di Zubiena una S.C.I.A. in sanatoria che presenterà indicativamente i costi sottoindicati, al netto degli Oneri di Legge :

S.C.I.A. in sanatoria :

Onorari e spese del professionista : € 1.500,00

Oblazione : € 516,00

Tributi comunali : € 150,00

Pratica catastale :

Onorari e spese del professionista : € 800,00

Tributi catastali : € 100,00

Certificato di idoneità statica o pratica similare a cura di professionista abilitato (ingegnere o architetto) : € 700,00 + Oneri di Legge.

Pollaio : la succitata recinzione dovrà essere rimossa o regolarizzata.

La regolarizzazione potrebbe avvenire a seguito di frazionamento dell' area inglobata e conseguente atto di compravendita o pratica di usucapione con ulteriore successiva pratica in sanatoria per la regolarizzazione della recinzione stessa. Tali pratiche, da quantificare, risulterebbero senza ombra di dubbio assai onerose.

In alternativa si ritiene che, in funzione soprattutto dell' esiguo valore commerciale del manufatto, sarebbe opportuno procedere alla demolizione della recinzione ed a tal proposito si stima un costo delle opere di demolizione e relativo smaltimento dei materiali di risulta presso la pubblica discarica pari a circa € 1.700,00 + Oneri di Legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zubiena (BI) - Strada Casale Filippi n° 92, piano T-1
Alloggio sito al piano primo, accessibile a mezzo di scala esterna, entrostante fabbricato per civile abitazione composto da più unità immobiliari, con area di pertinenza comune circostante. L' alloggio in oggetto è composto da cucina, pranzo, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi (in realtà due balconi in quanto il balcone ad Ovest risulta collegato al balcone a Sud con un assito in legno, costituendo così un unico corpo, non rappresentato sulla planimetria catastale depositata). Al piano terreno, a Sud/Est del fabbricato principale, è sito un piccolo pollaio con cortile esclusivo. Completa la consistenza immobiliare un locale di deposito al piano terreno, allo stato rustico, posto a Nord del fabbricato principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 95, Sub. 4, Zc. Unica, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 770, Sub. 5, Zc. Unica, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 95, Qualità Ente Urbano - Fg. 3, Part. 770, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.185,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Zubiena (BI) - Strada Casale Filippi n° 92, piano T-1	109,50 mq	230,00 €/mq	€ 25.185,00	100,00%	€ 25.185,00
				Valore di stima:	€ 25.185,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 21.500,00

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 24/10/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ermanni Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 18 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia copia privacy
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico e planimetrie copia privacy