

---

## TRIBUNALE DI BIELLA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ansermino Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
1 di 13

## SOMMARIO

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
Precisioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

---

---

## INCARICO

---

---

In data 04/08/2023, il sottoscritto Geom. Ansermino Michele, con studio in Via Quintino Sella, 52 - 13900 - Biella (BI), email michele@studioansermino.it, PEC michele.ansermino@geopec.it, Tel. 015 0993365, Fax 015 0993364, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

---

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallanzengo (BI) - Frazione Crosa 10/B

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un nucleo storico della frazione Crosa, con accesso dal cortile interno, composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano terreno si trovano i locali ad uso cucina, wc e terrazzino.

Al secondo piano i locali ad uso camera (2), bagno e terrazzo.

Al piano seminterrato i locali ad uso cantina e atrio aperto.

Completa la consistenza il piano sottotetto non abitabile ed accessibile da botola interna.

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.

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallanzengo (BI) - Frazione Crosa 10/B

---

---

## 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:

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

fr: \_\_\_\_\_

Natr \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ Proprietà 1/2)

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Natr \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/2)

**CONFINI**

Nord: particella 403 del foglio 6  
 Est: particella 403 del foglio 6  
 Sud: Particelle 194 e 300 del foglio 6  
 Ovest: Particelle 194 e 300 del foglio 5

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,80 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	26,50 mq	39,80 mq	1	39,80 mq	2,20 m	1
Terrazza	11,30 mq	11,30 mq	0,20	2,26 mq	0,00 m	T
Terrazza	21,60 mq	21,60 mq	0,20	4,32 mq	0,00 m	1
Cantina	10,90 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,50 m	S1
Veranda	23,00 mq	27,00 mq	0,95	25,65 mq	2,60 m	S1
Cortile	94,00 mq	94,00 mq	0,18	16,92 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Firmato Da: ansermino michele Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 264a26527be989c72db0da19e8a132a



Superficie convenzionale complessiva:	130,55 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/08/1987	PROPRIETA' PER 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 276 Categoria A5, Cons. 1,5 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 09/08/1987 al 13/03/1992	PROPRIETA' PER 1/2 PROPRIETA' PER 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 276 Categoria A5 Cl.U, Cons. 1,5 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 13/03/1992 al 22/04/2009	PROPRIETA' PER 1/2 PROPRIETA' PER 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 276 Categoria A5 Cl.U, Cons. 1,5 Rendita € 0,06 Piano T
Dal 22/04/2009 al 31/01/2024	PROPRIETA' PER 1/2 NATA PROPRIETA' PER 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 276, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 165,27 Piano S1-T-1

I titolari catastali - PROPRIETA' PER 1/2 - PROPRIETA' PER 1/2 - corrispondono a quelli reali.

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	276	1	u	A4	2	5	89 mq	165,27 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala una recente variazione catastale del 06/12/2023 di "variazione modifica identificativo - variazione per modifica identificativo (n. 41482.1/2023) in atti dal 07/12/2023 con la costituzione dell'immobile censito al Foglio 3 Particella 276 Subalterno 1 e la soppressione del Foglio 3 Particella 276

## PRECISAZIONI

---

NULLA DA PRECISARE

## PATTI

---

NULLA DA DICHIARARE

## STATO CONSERVATIVO

---

La porzione abitabile (piano terreno e primo) sia esternamente che internamente risulta in buone condizioni di manutenzione.

Il tetto necessita di ripassatura.

I locali accessori (cantina) e i terrazzi sono in condizioni di manutenzione sufficienti.

## PARTI COMUNI

---

NON CI SONO PARTI COMUNI

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NULLA DA DICHIARARE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le fondazioni sono in muratura/calcestruzzo.

L'unità immobiliare è sposta a nord verso altro edificio residenziale con modesta distanza tra gli edifici; a est abbondante veduta libera verso il territorio, a sud vista verso la pianura biellese, a sud in massima parte in aderenza con altro fabbricato.

L'altezza interna utile del piano terreno (abitabile) è di metri lineari, 2,40; quella del primo piano (abitabile) metri lineari 2,20.

I solai sono tipici dell'epoca.

La copertura è con struttura lignea e manto di copertura in tegole piane.

Le pareti esterne sono in massima parte intonacate, quelle interne intonacate al civile e tinteggiate.

La pavimentazione interna dei locali abitabili in piastrelle ceramiche.

Gli infissi interno sono in legno con vetro doppio, quelli esterni dotati di persiane.

I solai sono piani intonacati e tinteggiati.

Gli impianti (elettrico e riscaldamento a radiatori) in buone condizioni.

Completa la proprietà un'area cortilizia in parte libera e in parte recintata posta su piani differenti (terrazzamento).

Non ci sono posti auto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori e dai figli minorenni.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1992 al 22/04/2009	PROPRIETA' PER 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SECONDINA SOLA	13/03/1992	35297	10445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO TERRITORIO BIELLA	02/04/1992	3514	2619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/04/2009	QUOTA 1/2 (Biella / P. IVA)	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SECONDINA SOLA	22/04/2009			81898	28473
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UFFICIO TERRITORIO BIELLA	30/04/2009			3580	2538
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: ansermino michele Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 264a26527be989c72dbb0da19e8a132a

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a BIELLA il 30/04/2009  
Reg. gen. 3581 - Reg. part. 536  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di |  
Contro |  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: SECONDINA SOLA  
Data: 22/04/2009  
N° repertorio: 81899  
N° raccolta: 28474

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 12/07/2023  
Reg. gen. 6639 - Reg. part. 5475  
Quota: 1/1  
A favore di |  
Contro |  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico comunale ha rilevato unicamente una pratica edilizia di Denuncia Inizio Attività prot. 1127 del 08/07/2009 per la realizzazione di una recinzione. Non risulta in archivio altre pratiche edilizie modificative dell'edificio principale. Non è stato riscontrato il certificato di abitabilità. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio è del 28/03/1998.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con riferimento a quanto rinvenuto negli uffici comunali, alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi, data la scarsa documentazione agli atti non si ravvisano particolari irregolarità edilizie.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NULLA DA DICHIARARE

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vallanzengo (BI) - Frazione Crosa 10/B  
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un nucleo storico della frazione Crosa, con accesso dal cortile interno, composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Al piano terreno si trovano i locali ad uso cucina, wc e terrazzino. Al secondo piano i locali ad uso camera (2), bagno e terrazzo. Al piano seminterrato i locali ad uso cantina e atrio aperto. Completa la consistenza il piano sottotetto non abitabile ed accessibile da botola interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 276, Sub. 1, Zc. u, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 32.637,50

La stima è stata eseguita sulla base dei valori parametrici sottostanti:

1. banca dati della Camera di Commercio Monte Rosa laghi Alto Piemonte (Biella e Vercelli, Novara, Verbania, Verbano Cusio Ossola) per l'anno 2022 - Collina di Mosso;
2. rilevazione OMI - Agenzia delle Entrate Biella - 1 semestre 2023



3. verifica personale del sottoscritto perito vagliati gli attuali valori di mercato per analogia di tipologia e zona, oltre che in riferimento allo stato manutentivo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Vallanzengo (BI) - Frazione Crosa 10/B	130,55 mq	250,00 €/mq	€ 32.637,50	100,00%	€ 32.637,50
				Valore di stima:	€ 32.637,50

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ansermino Michele

