

TRIBUNALE DI BIELLA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA INTEGRATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA A SEGUITO DI TRASCRIZIONI ACCETTAZIONI TACITA D'EREDITA'

G.E. Dott. Emanuele Migliore

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.200,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 di 13

In data 18/07/2024, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Torino n .35



DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 97, ente urbano di are 8,10, così composto:

- nel piano seminterrato: autorimessa /deposito, cantina, lavanderia, sottoscala e vano scala;
- nel piano rialzato, con accesso da una scala esterna: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, altro disimpegno, bagno e balcone.
- nel piano sottotetto: soffitta a nudo tetto.

Pertinenziale al fabbricato vi è un terreno a prato - frutteto, della superficie di metri quadri 810 distinto in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 96.

Inoltre si segnala che a nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia, priva di autorizzazione edilizia, con caratteristiche costruttive che non permetterebbero il rilascio di una dichiarazione statica per cui dovrà essere demolita.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Torino n .35

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:

•

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

•

CONFINI

Il Fabbricato di civile abitazione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 97, con pertinente terreno distinto in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 96, formano corpo unico e confina con le particelle n. 81, n. 89, n. 98, n. 165, n. 162 e n. 95 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	108,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	t
cantine-autorimessa	95,00 mq	110,00 mq	0,30	33,00 mq	0,00 m	s1
soffitta	110,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				187,00 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
	18	97	1		A3	u	8	185 mq	375,98 €	s1-t-1	
	18	97	2		C6	u	34	39 mq	82,53 €	s1	

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
18	96				Vigneto	2	810 mq	7,53 €	2,09 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione del piccolo locale destinato a centrale termica posto nel piano seminterrato che risulta parzialmente demolito.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire, necessita di un'importante pulizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra oltre al seminterrato ed al sottotetto costruito nei primi anni 60, l'accesso allo stesso avviene da una via privata che si dirama dalla centrale via Torino (primaria via di comunicazione Cossato-Gattinara).

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura di mattoni, la copertura è in orditura di legno con tegole tipo marsigliesi.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici dotati di avvolgibili anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in legno. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e piatto doccia.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e riscaldamento con caldaia posizionata nel seminterrato. Nell'insieme si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/01/1989		successione di proprietario 1/1 fg. 19 n. 97 sub 1 e 2
		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°
		13/01/1989
		Trascrizione
		Presso Data Reg. gen. Reg. part.
		Biella 04/09/1990 7223 5900
		Registrazione
		Presso Data Reg. N° Vol. N°
Dal 13/07/1990		compravendita terreno foglio 18 n. 96
		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Secondina Sola 13/07/1990 28835 8732
		Trascrizione
		Presso Data Reg. gen. Reg. part.
		Biella 02/08/1990 4636 6410
		Registrazione
		Presso Data Reg. N° Vol. N°
Dal 02/07/2006		successione in morte di proprietaria di 1/2 - fg. 19 n. 97 sub.1 e 2
		Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°
		02/07/2006
		Trascrizione
		Presso Data Reg. gen. Reg. part.
		Biella 12/09/2006 11773 8179
		Registrazione
		Presso Data Reg. N° Vol. N°
		Cossato 16 674

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pierlevino Rajani	01/12/2008	139887	21538
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	04/12/2008	11291	7904
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' di			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio P.Rajani	01/12/2008	139887	21538
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	29/01/2025	740	608
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' di			
ai Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio P.Rajani	01/12/2008	139887	21538
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	29/01/2025	741	609
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- ESISTE Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 04/12/2008
Reg. gen. 11292 - Reg. part. 1915
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 01/12/2008
N° repertorio: 139888
N° raccolta: 21539
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 08/11/2019
Reg. gen. 9089 - Reg. part. 991
Quota: 1/1
Importo: € 470.460,94
A favore di
Contro
Capitale: € 235.230,47
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 736
N° raccolta: 13219

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 16/05/2024
Reg. gen. 4510 - Reg. part. 3600
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale i terreni oggetto di pignoramento risultano così classificati:
- fg.18 n. 96 e n. 97 (con entrostante fabbricato civile) in:

- AREA BOSCATO - art. 40 Aree boscate, assoggettata ai vincoli riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Brusnengo in data 10 agosto 2024.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Brusnengo si è appurato che:

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio di nulla osta in data 5 dicembre 1964 pratica n. 33/no a nome Rosset Michele.

In data 29 ottobre 1974 il Comune di Brusnengo ha rilasciato l'abitabilità protocollato al n. 33.

In data 28 gennaio 1991 il Comune di Brusnengo ha rilasciato autorizzazione edilizia per completare la recinzione sulla particella n. 96 del fg. 18.

In data 21 marzo 1997 il Comune di Brusnengo ha rilasciato autorizzazione edilizia n. 2822 relativa lavori di pavimentazione e sistemazione area cortilizia.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il nulla osta rilasciato dal Comune di Brusnengo in data 5 dicembre 1964 in quanto nel piano seminterrato si sono riscontrate delle modifiche prospettiche ed interne.

Per cui sarà necessario verificare se tali difformità rientrano nello stato legittimo, oppure presentare al Comune di Brusnengo una SCIA in sanatoria versando una sanzione con un minimo di €. 1000,00 oltre ai diritti di segreteria e le spese professionali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Torino n. 35

Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 97, ente urbano di are 8,10, così composto:

- nel piano seminterrato: autorimessa /deposito, cantina, lavanderia, sottoscala e vano scala;
- nel piano rialzato, con accesso da una scala esterna: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, altro disimpegno, bagno e balcone.
- nel piano sottotetto: soffitta a nudo tetto.

Pertinenziale al fabbricato vi è un terreno a prato - frutteto, della superficie di metri quadri 810 distinto in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 96.

Inoltre si segnala che a nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia, priva di autorizzazione edilizia, con caratteristiche costruttive che non permetterebbero il rilascio di una dichiarazione statica per cui dovrà essere demolita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 97, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 97, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 96, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 112.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brusnengo (BI) - via Torino n .35	187,00 mq	600,00 €/mq	€ 112.200,00	100,00%	€ 112.200,00
Valore di stima:					€ 112.200,00

Valore di stima: € 112.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione comunale, catastale e demolizione tettoia	4000,00	€

Valore finale di stima: € 108.200,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rege Maria Cristina

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Torino n .35
Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 97, ente urbano di are 8,10, così composto:

- nel piano seminterrato: autorimessa /deposito, cantina, lavanderia, sottoscala e vano scala;

- nel piano rialzato, con accesso da una scala esterna: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, altro disimpegno, bagno e balcone.

- nel piano sottotetto: soffitta a nudo tetto.

Pertinenziale al fabbricato vi è un terreno a prato - frutteto, della superficie di metri quadri 810 distinto in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 96.

Inoltre si segnala che a nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia, priva di autorizzazione edilizia, con caratteristiche costruttive che non consentirebbero il rilascio di una dichiarazione statica per cui dovrà essere demolita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 97, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 97, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 96, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Visto il vigente Piano Regolatore Comunale i terreni oggetto di pignoramento risultano così classificati: - fg.18 n. 96 e n. 97 (con entrostante fabbricato civile) in AREA BOSCATI - art. 40 Aree boscate, assoggettata ai vincoli riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Brusnengo in data 10 agosto 2024

Prezzo base d'asta: € 108.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.200,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Brusnengo (BI) - via Torino n.35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 97, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 97, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 96, Qualità Vigneto	Superficie	187,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire, necessita di un'importante pulizia.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione elevato ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 97, ente urbano di are 8,10, così composto: - nel piano seminterrato: autorimessa /deposito, cantina, lavanderia, sottoscala e vano scala; - nel piano rialzato, con accesso da una scala esterna: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, altro disimpegno, bagno e balcone. - nel piano sottotetto: soffitta a nudo tetto. Pertinenziale al fabbricato vi è un terreno a prato - frutteto, della superficie di metri quadri 810 distinto in mappa al foglio 18 del Catasto Terreni con la particella n. 96. Inoltre si segnala che a nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia, priva di autorizzazione edilizia, con caratteristiche costruttive che non permetterebbero il rilascio di una dichiarazione statica per cui dovrà essere demolita.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 04/12/2008

Reg. gen. 11292 - Reg. part. 1915

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di \

Contro

Capitale: € 175.000,00

Rogante: Notaio Pierlevino Rajani

Data: 01/12/2008

N° repertorio: 139888

N° raccolta: 21539

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Biella il 08/11/2019

Reg. gen. 9089 - Reg. part. 991

Quota: 1/1

Importo: € 470.460,94

A favore di \

Contro \

Capitale: € 235.230,47

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 08/11/2019

N° repertorio: 736

N° raccolta: 13219

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 16/05/2024

Reg. gen. 4510 - Reg. part. 3600

Quota: 1/1

A favore di \

Contro \



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REGE MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1952550d3d956dabc66c719483f9f459

