

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzia Piciot Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.500,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 19/06/2025, il sottoscritto Geom. Mazzia Piciot Marcello, con studio in Piazza Eugenio Curiel, 11 - 13900 - Biella (BI), email marcello@studiomazzia.com, PEC marcello.mazziapiciot@geopec.it, Tel. 01523466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - via Bartolomeo Bonesio 26A

Appartamento sito al piano primo sito in Andorno Micca (BI) alla via Bartolomeo Bonesio civico 26A e così composto:

- al piano primo: cucina, disimpegno, servizio igienico, camera da letto, saletta, balcone esposto a Sud-Ovest, terrazzo in comune con altri.

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.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Bonesio a mezzo di androne, poi successivamente tramite la particella 166 ed ancora per il tramite ulteriore androne, cortile comune e successivamente per il tramite di vano scala e balcone in comune con altri.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - via Bartolomeo Bonesio 26A

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'ente urbano su cui venne eretto il fabbricato risulta essere censito al Catasto Terreni del Comune di Andorno Micca al Foglio 13 Particella 619; lo stesso confina con le particelle 235, 234, 136, 137, 166 e 612 del medesimo Foglio di mappa nonché con la pubblica via Bonesio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	15,12 mq	21,40 mq	1	21,40 mq	3,00 m	Primo
Disimpegno	1,75 mq	2,60 mq	1	2,60 mq	3,00 m	Primo
Bagno	4,00 mq	5,10 mq	1	5,10 mq	2,85 m	Primo
Camera	14,50 mq	18,50 mq	1	18,50 mq	3,00 m	Primo
Camera	16,80 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	3,00 m	Primo
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo comune	10,00 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	619	31		A3	1	4	77 mq	216,91 €	1	

Nella Banca Dati Catastale (BDC) viene indicato il civico 13 (errato) anzichè il civico 26A (corretto).

La planimetria catastale presenta misure difformi del locale servizio igienico, inoltre sono state tamponate alcune porzioni di muratura perimetrale della cucina ed è indicato che il terrazzo è di proprietà esclusiva mentre invece il terrazzo è comune.

Il costo indicativo per la risoluzione di quanto sopra ammonta a circa € 850.

PRECISAZIONI

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia avviene come anzidetto tramite la particella 166 per la quale non è stata rinvenuta citazione nei titoli di provenienza.

Sussiste vano scala al piano terreno ed al piano primo in comune con altri.

Il terrazzo al piano primo è in comune con altri.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Bonesio a mezzo di androne, poi successivamente tramite la particella 166 ed ancora per il tramite ulteriore androne, cortile comune e successivamente per il tramite di vano scala e balcone in comune con altri.

E' presente un terrazzo in comune con altri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Prospetti liberi a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest; prospetto in aderenza a Sud-Est

Altezza interna utile: circa 3 metri (servizio igienico circa 2.85 metri)

Strutture verticali: muratura di laterizio

Solai: in laterocemento e profili metallici

Copertura: con struttura portante in legno

Manto di copertura: coppi di laterizio

Pareti esterne: Intonacate e in parte tinteggiate ed in parte senza tinteggiatura

Pareti interne: intonacate e tinteggiate (servizio igienico e cucina con rivestimenti in ceramica)

Pavimentazione interna: in parte in piastrelle di ceramica, parte in linoleum

Infissi esterni: con telaio in legno e vetro semplice;

infissi interni: in legno e vetro

Scala: in muratura

Impianti presenti: elettrico, idrico e sanitario (presenza di boiler elettrico nel servizio igienico)

Impianto di riscaldamento: assente



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1993 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1993	95103	18123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/07/1993	4981	3783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/06/1993	1447	1V
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		]	12/07/2007	137768	20018
		]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	17/07/2007	8361	4969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	16/07/2007	1377	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 17/07/2007
Reg. gen. 8362 - Reg. part. 2065
Importo: € 142.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.000,00
Interessi: € 71.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: I
Data: 12/07/2007
N° repertorio: 137769
N° raccolta: 20019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 14/05/2025
Reg. gen. 4267 - Reg. part. 3491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area di PRG:

- Nuclei Urbani di Antica Formazione A1 (art. 51 NTA);
- Centro Abitato;
- (parzialmente) Corsi d'acqua di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 e relativa fascia di rispetto della profondità di 150 m dalle sponde.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta costruito antecedentemente al 01/09/1967 (come peraltro dichiarato negli atti di provenienza) tuttavia non è stato possibile reperire il titolo.

Dalla ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Andorno Micca, a seguito di accesso agli atti amministrativi è stato reperito il seguente titolo:

- Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia n° 44 del 14/06/1993 rilasciata dal Comune di Andorno Micca per ricavo di servizio con relativa apertura di finestra aerazione.

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Usabilità/Agibilità dell'immobile prescritta nella succitata Autorizzazione Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo in quanto:

- le dimensioni interne del vano servizio igienico non corrisponde al progetto;
- vi è la presenza di un gradino tra il piano pavimento del locale antistante il servizio igienico e quest'ultimo;
- non vi è la presenza di un serramento interno (lato cucina) che delimita compartimentando l'antibagno;
- le dimensioni della finestra del servizio igienico non corrispondono alle dimensioni di progetto;
- sono state realizzate delle tamponature delle pareti perimetrali del locale cucina.

I costi stimati per l'adeguamento ammontano a circa € 3.000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - via Bartolomeo Bonesio 26A
Appartamento sito al piano primo sito in Andorno Micca (BI) alla via Bartolomeo Bonesio civico 26A e così composto: - al piano primo: cucina, disimpegno, servizio igienico, camera da letto, saletta, balcone esposto a Sud-Ovest, terrazzo in comune con altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 619, Sub. 31, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andorno Micca (BI) - via Bartolomeo Bonesio 26A	75,00 mq	340,00 €/mq	€ 25.500,00	100,00%	€ 25.500,00
				Valore di stima:	€ 25.500,00

Valore di stima: € 25.500,00

Valore finale di stima: € 25.500,00

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.

Biella, li 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mazzia Piciot Marcello

