
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vazzoler Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare **53/2024** del **R.G.E.**

promossa da

contro

Il CTU
Geom. Vazzoler Cristina

Versione aggiornata il 10.01.2025

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 10/09/2024, il sottoscritto Geom. Vazzoler Cristina, con studio in Via Milano, 215 - 13856 Vigliano Biellese (BI), email *geom.vazzoler@gmail.com*, PEC *crisrina.vazzoler@geopec.it*, Tel. 015 510730, Fax 015 8121897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 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 Vigliano Biellese (BI) - via Cà Barazzotto, 5/7

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato di civile abitazione in precarie condizioni di uso e manutenzione interno a tessuto edilizio di antica formazione posto in zona periferica a 1 km dal centro del paese.

Si compone di:

- al piano terreno ingresso in soggiorno da cortile esterno, cucina, n. 2 ripostigli, disimpegno, bagno, cantina, portico e scala esterna al piano superiore;
- al piano primo n. 3 camere, n. 2 ripostigli, disimpegno, balcone e terrazzo coperto;
- al piano secondo n. 2 locali ad uso sottotetto allo stato rustico.

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** - Fabbricato civile ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Cà Barazzotto, 5/7

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 1/1)

Codice fiscale:

Nata a

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto, entrostante a particella catastale di più ampie dimensioni, confinante a nord con la part. 491, a est con la part. 75, a sud con la part. 492, ad ovest con la via pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	2,45 m	T-1
Terrazza	28,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	0,00 m	T-1
Sottotetto	70,00 mq	82,00 mq	0,20	16,40 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				233,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Area di corte compresa nel valore degli immobili

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	70	1		A4	1	10 vani	239 mq	418,33 €	T-1-2	fg 13

											491 sub 10
											fg. 12 71 sub 1

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
13	70				Ente Urbano					fg. 13/491

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, parzialmente inagibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato verosimilmente all'inizio del secolo scorso, è realizzato con strutture portanti verticali costituite da murature miste in pietra/laterizio, scala esterna in c.a., scala interna in legno, solai in poutrelles e laterizio, copertura a tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole curve, rivestimento esterno con intonaco civile, pavimentazioni al piano terreno in mattonelle di graniglia, al piano superiore in legno e ceramica, terrazzo e sottotetto in legno, serramenti esterni in legno dotati parzialmente di persiane ad ante, porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso in legno. La dotazione di impianti risulta insufficiente, non funzionante, impianto di riscaldamento inesistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 13/12/1986

Dichiarazione di Successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cossato	23/03/1988	2677	1966

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dichiarazione di Successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	28/10/2007		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	30/07/2008	7290	5154

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dichiarazione di successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	18/03/2017		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	14/07/2017	5446	4244

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bilotti Paolo	11/03/2019	161366	52241

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	20/03/2019	2236	1765

Registrazione

Dal 28/10/2007

Dal 18/03/2017

Dal 11/03/2019

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
Trascritto a Biella il 23/02/2022
Reg. gen. 1447 - Reg. part. 170
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: I risulta in liquidazione; il credito è pertanto trasferito al socio creditore procedente.
- **Ipoteca Conc. Amm./Risc.**
Trascritto a Biella il 07/04/2022
Reg. gen. 2982 - Reg. part. 372
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Biella il 08/07/2024
Reg. gen. 6287 - Reg. part. 5037
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per le citate formalità attualmente risultano essere:

- Ipoteca giudiziale € 35,00
- Verbale di Pignoramento € 294,00

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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accertamenti esperiti presso l'Ufficio tecnico comunale, si sono reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- C.I.L.A. prot. 15318 del 22.11.2018 relativa a fusione unità residenziali.

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 (rif. Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1° sem. 2024) 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** - Fabbricato civile ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Cà Barazzotto, 5/7
Trattasi di fabbricato di civile abitazione in precarie condizioni di uso e manutenzione interno a tessuto edilizio di antica formazione posto in zona periferica a 1 km dal centro del paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 70, Sub. 1, Categoria A4, Graffato fg 13/491 sub 10 + 1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 70, Porz. fg. 13/491, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 13.983,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vigliano Biellese (BI) - via Cà Barazzotto, 5/7	233,05 mq	60,00 €/mq	€ 13.983,00	100,00%	€ 13.983,00
				Valore di stima:	€ 13.983,00

Prezzo a base d'asta € 14.000,00

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.

Vigliano Biellese, li 30 dicembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vazzoler Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visura catastale
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Cà Barazzotto, 5/7
Trattasi di fabbricato di civile abitazione in precarie condizioni di uso e manutenzione interno a tessuto edilizio di antica formazione posto in zona periferica a 1 km dal centro del paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 70, Sub. 1, Categoria A4, Graffato fg 13/491 sub 10 + 1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 70, Porz. fg. 13/491, Qualità Ente Urbano

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vigliano Biellese (BI) - via Cà Barazzotto, 5/7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 70, Sub. 1, Categoria A4, Graffato fg 13/491 sub 10 + 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 70, Porz. fg. 13/491, Qualità Ente Urbano	Superficie	233,05 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta inagibile.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di civile abitazione in precarie condizioni di uso e manutenzione interno a tessuto edilizio di antica formazione posto in zona periferica a 1 km dal centro del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

Trascritto a Biella il 23/02/2022

Reg. gen. 1447 - Reg. part. 170

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ; risulta in liquidazione; il credito è pertanto trasferito al socio creditore procedente.

- **Ipoteca Conc. Amm./Risc.**

Trascritto a Biella il 07/04/2022

Reg. gen. 2982 - Reg. part. 370

A favore di /

Contro

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Biella il 08/07/2024

Reg. gen. 6287 - Reg. part. 5037

A favore di /

Contro

Formalità a carico della procedura