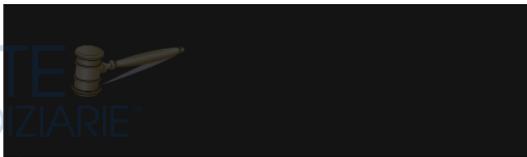


# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nei procedimenti esecutivi riuniti 57/2023 e 50/2024 del R.G.E. Giudice **Dott. Emanuele Migliore**, u.c.p. 16/12/2024 ore 10:00 davanti al Magistrato Onorario Dott.ssa M.C. Cossu.

promossa da:



contro:



**Biella, 10/01/2024**

**Aggiornamento del 09/09/2024**



All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it, PEC carlo.boscono@geopec.it, Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente in data 05/12/2023 il sottoscritto con il Custode nominato Avv. Alessia Bodo effettuava sopralluogo conoscitivo dei cespiti pignorati effettuando tutti i rilievi e gli accertamenti utili alla stesura della presente relazione.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile con terreno ubicato a Campiglia Cervo (BI) - Fr. Sassaia, Via Delle Forche snc.

## DESCRIZIONE

In Campiglia Cervo (BI), sezione Quittengo, Frazione Sassaia, fabbricato civile da terra a tetto corrispondente alla Particella 200 del Foglio 3 Catasto Urbano, ente urbano di Mq. 42, così composto:

Piano seminterrato (terreno a valle): ingresso, wc, cantina.

Piano terreno (primo a valle): scala esterna d'accesso, ingresso, tinello, cucinino, ripostiglio sottoscala, vano scala.

Piano primo (secondo a valle): vano scala, 2 camere, balcone.

Piano secondo (terzo a valle): vano scala, locale mansardato.

Completa la proprietà circostante appezzamento di terreno di Mq. 130, corrispondente alla Particella 199 del Foglio 3 Catasto Terreni.

La vendita di beni 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.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto delle esecuzioni appartengono all'esecutata:



Gli immobili vengono messi in vendita per l'intera piena proprietà.



Coerenze in un corpo unico Particelle 199 e 200: Particelle 198, 197, 201 stesso Foglio e Comune, Via Pubblica e altro foglio di mappa.

ASTE CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,50 m	S1-T-1
Cantina	13,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,50 m	S1
Soffitta	26,00 mq	36,00 mq	0,3333	12,00 mq	2,60 m	2
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,333	1,00 mq	0,00 m	1
Terreno	130 mq.	130 mq.	0,1	13 mq.	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				<b>118,00 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>118,00 mq</b>		

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	200	-	-	A/4	2	4,5 vani	101 mq	165,01 €	S1-T-1-2	-	

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	199	-	-	-	Prato	1	00.01.30	0,20	0,13	-	
3	200				Ente Urbano	-	00.00.42	-	-	-	

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in oggetto rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.



L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri.

Non risultano servitù attive o passive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato in oggetto, posto nel nucleo residenziale di antica formazione montano denominato Fr. Sassaia, Comune di Campiglia Cervo risulta di antica costruzione (ante '42); in epoca più recente (anni '70/'80) è stato oggetto di interventi edili di ristrutturazione.

La struttura è in muratura in pietra portante con orizzontamenti parte a volte in mattoni e parte in legno, copertura in coppi su orditura in legno, lattoneria in lamiera zincata e plastica. Le facciate esterne presentano pietra a vista, le pareti interne presentano un rinzaffo rustico con tinteggiatura, i pavimenti sono in parte in piastrelle tipo cotto di varie dimensioni ed in parte in assito in legno, pietra naturale nella scala esterna, legno in quella interna; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo con ante in legno, porte d'ingresso in legno massello, porte interne sempre in legno; il bagno è completo di water, bidet e lavandino in ceramica bianca con rubinetteria in ferro cromato doppio comando. Gli impianti elettrico e idrico sanitario risultano obsoleti e non funzionanti, l'immobile risulta privo impianto di riscaldamento.

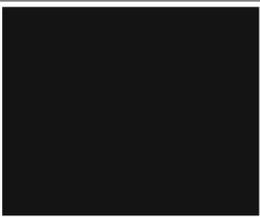
**Il fabbricato risulta in stato d'abbandono e si presenta in pessimo stato di manutenzione generale, presenta anche infiltrazioni dal tetto ed il balcone al piano primo risulta pericolante.**

**Si evidenzia che la Frazione Sassaia dove si trova l'immobile non ha una viabilità interna carrabile e il fabbricato in oggetto si trova all'estremo della frazione più lontano dalla strada (2/300 mt) con aggravio delle eventuali costi di ristrutturazione.**

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1975 al 19/05/1976		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pozzo dott. Roberto	16/09/1975	68.070	16.639
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	10/10/1975	6144	4962
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/05/1976</b> al <b>06/03/2006</b>		<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pozzo dott. Roberto	19/05/1976	69698	16943
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	16/06/1976	3994	3350
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/03/2006</b>		<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Podio dott. Maurizio	06/03/2006	134.985	42.566
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	28/03/2006	3329	2055
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	24/03/2006	5841	Serie 1T

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile  
Iscritto a Biella il 28/03/2006  
Reg. gen. 3330 - Reg. part. 684



Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Podio dott. Maurizio

Data: 06/03/2006

N° repertorio: 134986

N° raccolta: 42567

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Biella il 13/09/2023

Reg. gen. 8341 - Reg. part. 6882

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Biella il 24/05/2024

Reg. gen. 4815 - Reg. part. 3845

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Campiglia Cervo in "NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (art. 49 NTA)".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non è stato reperito certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile in oggetto risulta di antica costruzione (ante 1942), successivamente sono stati fatti lavori di ristrutturazione senza autorizzazione edilizia per i quali è stata presentata al Comune di Campiglia Cervo domanda di sanatoria in data 20/10/1986 n. progressivo 0133884602 ed è stata versata l'intera oblazione con versamento n. 868 del 16/10/1986 Ufficio Postale di Candelo; il Comune di Campiglia Cervo non ha provveduto all'emissione dei relativi provvedimenti nei termini di legge e pertanto si è verificato il silenzio assenso.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine analizzando la situazione del mercato immobiliare locale. Tutti questi elementi, unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima così riassumibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Campiglia Cervo (BI) - Fr. Sassaia, Via Delle Forche snc	118,00 mq	200,00 €/mq	€ 23.600,00	100,00%	€ 23.600,00
				Valore di stima:	€ 23.600,00

**Prezzo base D'asta lotto Unico: € 23.600,00 (Euro Ventitremila seicento/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.

La presente relazione è formata da 7 pagine dattiloscritte e numerate oltre agli allegati.

Biella, li 10/01/2024. Aggiornamento del 09/09/2024.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa Catasto Terreni.
- Planimetrie catastali.
- Visure Catastali.
- Atto di provenienza.

