

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leo Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12

All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Geom. Leo Roberto, con studio in Via Roma, 33 - 13845 - Ronco Biellese (BI), email georobertoleo@gmail.com, PEC roberto.leo@geopec.it, Tel. 3282878618, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 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 Candelo (BI) - VIA CASTELLENGO 27, piano 2

DESCRIZIONE

Nel fabbricato condominiale convenzionalmente denominato "CONDOMINIO PASTIFICIO", elevato a n. 3 piani fuori terra oltre a sottotetto, il tutto entrostante area contraddistinta al catasto terreni del Comune di Candelo al foglio 8 particella 790, si trova, al secondo piano (terzo fuori terra), l'appartamento oggetto della presente procedura; l'alloggio è composto da ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio/vano caldaia, spogliatoio e un balcone. L'unità è accessibile tramite parti comuni quali scala condominiale e balcone/ballatoio esterno di collegamento, oltre a ingresso comune con unità abitativa adiacente a quella in oggetto.

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'appartamento si trova in precarie condizioni manutentive, anche a causa del tetto condominiale dal quale provengono continue infiltrazioni di acqua in occasione di precipitazioni a carattere piovoso; gli impianti tecnologici e le rifiniture sono carenti e/o da rinnovare, oltre che adeguare, laddove previsto, alle vigenti normative in materia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - VIA CASTELLENGO 27, piano 2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'intero fabbricato condominiale con relativa area pertinenziale, il tutto distinto al Catasto Terreni al fg. 8 particella 790, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale), in senso orario, a partire da Nord:

- roggia (Nord);
- mappali n. 775/774/173 (Est);
- particelle n. 261/262 (Sud);
- mappale n. 269 (Ovest).

L'unità abitativa al piano secondo confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con cortile comune (in linea d'aria), altro appartamento, ingresso comune, altro alloggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	82,50 mq	1,00	82,50 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				84,63 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è da intendersi quale valore medio tra i vari vani

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	790	33		A4	2	4,5	83 mq	202,19 €	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti in quanto sussistono lievi difformità interne; la descrizione delle differenze e delle operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica dell'immobile sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti idonea pratica edilizia (S.C.I.A. o C.I.L.A. o Permesso di Costruire) entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- Il fabbricato deve essere posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente;
- Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica, ovvero di APE.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in precarie condizioni manutentive, anche a causa del tetto condominiale dal quale provengono continue infiltrazioni di acqua in occasione di precipitazioni a carattere piovoso; gli impianti tecnologici e le rifiniture sono carenti e/o da rinnovare, oltre che adeguare, laddove previsto, alle vigenti normative in materia.

PARTI COMUNI

All'unità in esame competono 47,16 millesimi di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio; le suddette parti comuni sono indicate nel Regolamento di Condominio, articolo 4, prodotto nei documenti allegati alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO CONDOMINIALE

- Ossatura principale in calcestruzzo armato e/o muratura portante di mattoni.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in c.a. e laterizi.
- Tetto a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in tegole curve tipo portoghesi, lattoneria idraulica in lamiera e pvc.
- Facciate esterne intonacate e parzialmente tinteggiate.

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

- Divisori interni in laterizio.
- Pareti interne intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna dei vani in piastrelle ceramiche.
- Bagno con pareti rivestite con piastrelle di ceramica (altezza superiore a ml. 1,50), con dotazione di accessori sanitari (wc, bidet, lavabo e vasca).
- Cucina con pareti rivestite con piastrelle di ceramica (altezza superiore a ml. 1,50), attacco per lavello.
- Balcone esterno con pavimentazione in battuto di cemento e ringhiera metallica, verniciata, avente altezza di ml. 1,05 circa.
- Porte interne in legno con vetri.
- Infissi esterni in legno di vecchia fattura con vetri doppi, senza taglio termico, e tapparelle in pvc (avvolgibili per lo più non funzionanti).
- Portoncino di ingresso in legno con vetri.
- Impianti tecnologici esistenti, ma privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile:
 - elettrico: sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard. Il contatore ed il quadro elettrico generale sono posizionati in prossimità della zona di ingresso. E' degno di nota che l'impianto elettrico dell'alloggio è risultato malamente funzionante e da adeguare alla normativa vigente, al fine di ripristinarne la corretta funzionalità e uso a cui è destinato;
 - idrico e fognario con allacciamenti alle rispettive reti pubbliche;
 - riscaldamento autonomo predisposto con caldaia murale a gas metano (destinata anche per produzione acqua calda sanitaria) e distribuzione interna con elementi radianti posti nei vari vani; giova evidenziare che, al

momento del sopralluogo, la caldaia posizionata nel locale di ripostiglio non era presente poiché rimossa dall'attuale proprietà e non rimpiazzata, posizionando un boiler elettrico per sola produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idro-termo-sanitario necessita di interventi di sistemazione.

- Altezza interna media utile: 2,90 m.
- L'immobile in oggetto è privo di area di pertinenza e/o posti auto di utilizzo esclusivo e/o accessori.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava occupato dall'esecutato ed arredato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2002 al 11/06/2002	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO BILOTTI	08/04/2002	128750	28631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	12/04/2002	2327	3360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2002 al 15/10/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERLEVINO RAJANI	11/06/2002	120411	13743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	14/06/2002	6127	4311
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/10/2014	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI BIELLA	19/03/2021	1417	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	12/04/2024	3501	2782
		Registrazione			
		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 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a BIELLA il 14/06/2002
 Reg. gen. 6128 - Reg. part. 1192
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.192,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 50.096,00
 Spese: € 50.096,00
 Percentuale interessi: 5,304 %
 Rogante: NOTAIO PIERLEVINO RAJANI
 Data: 11/06/2002
 N° repertorio: 120412
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a BIELLA il 04/05/2022

Reg. gen. 3776 - Reg. part. 500

Quota: 1/1

Importo: € 100.192,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 50.096,00

Rogante: NOTAIO PIERLEVINO RAJANI

Data: 11/06/2002

N° repertorio: 120412

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 14/06/2002 AI NN. 6128/1192. IL SIG. **** Omissis **** E' DECEDUTO IN DATA 15/10/2014 COME RISULTANTE DA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (I CUI ESTREMI SONO STATI RIPORTATI IN ALTRA SEZIONE) E SUBENTRO DEGLI EREDI PER LA RISPETTIVA QUOTA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Biella il 16/07/2024

Reg. gen. 6615 - Reg. part. 5287

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è così inserito nel P.R.G.C. vigente del Comune di Candelo:

- B1 - Aree Edificate, rappresentate nelle tavole P02 e P05 "intero territorio" o in quella P07 "Aree Urbane - Zona Nord" e normate dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Queste zone sono, brevemente, quelle porzioni di territorio avente destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

- Classificazione geomorfologica "Classe 2.1 - pericolosità geomorfologica moderata - aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici", aree pianeggianti o ad acclività limitata, rappresentata nella tavola G9

Si rimanda, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in ambito edilizio.

Analizzando, poi, la tavola P2 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico della Regione Piemonte adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, non emergono vincoli paesaggistici.

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.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente ha svolto le opportune e dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di CANDELO; in data 02/12/2024 ha inoltrato, tramite p.e.c., la richiesta di accesso agli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati, istanza che venne poi evasa dal Comune di Candelo in data 13/12/2024, consentendo al sottoscritto di visionare, in data 17/12/2024, le pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura e riscontrando, pertanto, i seguenti titoli edilizi rilasciati, a suo tempo, a nome delle precedenti proprietà:

- concessione edilizia n. 167 del 29/07/1982 per costruzione balcone e manutenzione straordinaria;
- autorizzazione edilizia n. 211 del 21/10/1982 per manutenzione straordinaria;

Intestate a "Condominio Pastificio":

- autorizzazione edilizia n. 90/200 del 07/09/1990 (pratica edilizia n. 90/0175) per l'esecuzione di costruzione di fognatura;
- D.I.A. n. 1/1317 prot. n. 2076 del 17/02/1999 per rifacimento intonaco prospetti verso Via Castellengo e ripristino dei balconi;
- D.I.A. n. 1/1490 prot. n. 2407 del 14/02/2001 per adeguamento impianto elettrico parti comuni condominiali, posa di nuovi citofoni esterni e opere varie di manutenzione straordinaria.

Giova evidenziare che non è depositato agli atti alcun certificato di agibilità e/o abitabilità

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' degno di nota che alcune rappresentazioni planimetriche, desunte dagli atti amministrativi rinvenuti, non sono comunque quotate e, quindi, risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- le altezze interne dei vani risultano inferiori rispetto a quanto indicato nelle citate pratiche edilizie risalenti al 1982, laddove veniva indicata una quota di ml. 3,20 a fronte di quelle rilevate che oscillano tra un massimo di ml. 3,00 ed un minimo di ml. 2,61 con altezza media pari a ml. 2,90 circa;
- le pareti divisorie interne non sono esattamente posizionate come indicato negli elaborati grafici di cui all'autorizzazione edilizia n. 211 del 21/10/1982;
- lungo la parete esterna del ripostiglio (vano caldaia) esiste un'apertura finestrata raffigurata nella planimetria catastale ma non risultante dagli elaborati grafici depositati presso l'ente comunale;
- lungo la parete dell'ingresso/disimpegno confinante con il bagno vi è una rientranza non raffigurata.

Giova evidenziare che, come già indicato nel paragrafo "descrizione", l'appartamento si trova in precarie condizioni manutentive, anche a causa del tetto condominiale dal quale provengono continue infiltrazioni di

acqua in occasione di precipitazioni a carattere piovoso; gli impianti tecnologici e le finiture sono carenti e/o da rinnovare, oltre che adeguare, laddove previsto, alle vigenti normative in materia

In considerazione di quanto esposto ed emerso i costi indicativi per regolarizzare burocraticamente la consistenza sono i seguenti:

1. Pratica edilizia in sanatoria: Spese tecniche: € 3.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: € 1.100,00 circa

Tributi comunali: € 100,00 circa

2. Pratica catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata:

Spese tecniche: € 500,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi catastali: € 70,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, considerando finiture e accessori di valore medio-basso e prezzi medi di mercato (tutti passibili di variazioni tanto in più quanto in meno a seconda delle future ed effettive scelte esecutive) si aggirano in circa:

- adeguamento impianto elettrico: € 3.000,00 oltre i.v.a. di legge;

- adeguamento e sistemazione impianto idrico-sanitario: € 8.000,00 oltre i.v.a. di legge;

- adeguamento e completamento impianto di riscaldamento: € 5.000,00 oltre i.v.a. di legge.

Restano da considerare, poi, le altre lavorazioni di rinnovamento globale dell'appartamento, che risultano discrezionali e non quantificabili in questa sede, ma che l'aggiudicatario potrà valutare in maniera prettamente soggettiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 560,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.862,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In relazione alle spese condominiali si fa preciso riferimento alla mail pec ricevuta in data 07/12/2024 dall'amministratore pro tempore, il quale, a seguito di richiesta formulata dal sottoscritto a mezzo p.e.c. in data 02/12/2024, ha fornito i seguenti dati:

- Millesimi di proprietà: 47,16

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'unità: € 560,00

- Eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia scaduto): NESSUNA
- Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 6.862,23 (APPIANATE DAI CONDOMINI)
- Stato di eventuali procedimenti giudiziari promossi dal condominio contro gli esecutati: NESSUNO PER ORA

Tutto ciò, come detto, in funzione delle risposte e dettagli forniti dall'amministratore condominiale.

Per quanto concerne, invece, i vincoli e gli oneri dettati dal REGOLAMENTO CONDOMINIALE, fornito al sottoscritto dall'amministratore condominiale pro-tempore, si unisce in copia il documento, composto da n. 35 articoli.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - VIA CASTELLENGO 27, piano 2
Nel fabbricato condominiale convenzionalmente denominato "CONDOMINIO PASTIFICIO", elevato a n. 3 piani fuori terra oltre a sottotetto, il tutto entrostante area contraddistinta al catasto terreni del Comune di Candelo al foglio 8 particella 790, si trova, al secondo piano (terzo fuori terra), l'appartamento oggetto della presente procedura; l'alloggio è composto da ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio/vano caldaia, spogliatoio e un balcone. L'unità è accessibile tramite parti comuni quali scala condominiale e balcone/ballatoio esterno di collegamento, oltre a ingresso comune con unità abitativa adiacente a quella in oggetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 790, Sub. 33, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.215,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Candelo (BI) - VIA CASTELLENGO 27, piano 2	88,86 mq	250,00 €/mq	€ 22.215,00	100,00%	€ 22.215,00
Valore di stima:					€ 22.215,00

Valore di stima: € 22.215,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

1. E' stata presa in considerazione, come valore di stima di base, la tabella OMI, zona periferica del Comune di Candelo; a tal proposito giova evidenziare che la tabella OMI indica per immobili di tipo economico in stato conservativo normale un valore che oscilla dai 300 €/m2 ai 445 €/m2; il CTU ha ritenuto di applicare, considerata la tipologia di immobile e le carenze manutentive già esposte, il valore medio pari a 250 €/m2, quale valore congruo che, accostato alla superficie ragguagliata dell'immobile (da ritenersi puramente indicativa), ha fornito il valore complessivo di stima pari ad € 22.215,00.

La valutazione e' da intendersi a corpo compresi: tutte le possibili incidenze sullo stato di fatto in cui si trovano gli immobili, parti comuni, incidenze derivanti dalla situazione edilizia e catastale.

2. Il CTU inoltre ha ritenuto di applicare l'ulteriore 10% di deprezzamento richiesto nell'incarico.

3. Il valore e' quindi desunto tenendo in debita considerazione lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, le condizioni generali dello stesso, lo stato di eventuali lavori, l'ubicazione, la consistenza dell'unita', le caratteristiche costruttive adottate e quanto gia' riportato nell'elaborato, oltre a vagliare l'attuale situazione del mercato immobiliare per unita' similari ubicate in zona, nella citta' di Candelo, oltre ad ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 22.215,00.

VALORE DEPREZZATO DEL 10% = € 19.993,50 ARROTONDATO AD € 20.000,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

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.

Ronco Biellese, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Leo Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ROGITO NOTAIO RAJANI DEL 11062002 (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO NCT CANDELO FG. 8 N. 790 (PORZIONE DI IMMOBILE)
(Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale versione privacy (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/01/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - TABELLA OMI (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 16072024 (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA DEL BENE (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo con identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità da cancellare col decreto di trasferimento (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 10/01/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

