

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ermanni Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

*INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA DELLA
PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 22/04/2025*

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
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.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9

All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Geom. Ermanni Roberto, con studio in Via Remo Pella, 2/20 - 13836 - Cossato (BI), email ermanni@tiscali.it, PEC roberto.ermanni@geopec.it, Tel. 338 54 25 358, Fax 015 37 00 884, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Imer Zona 82, piano T

Unità immobiliare ad uso abitativo in corso di ristrutturazione, totalmente allo stato rustico, sita al piano terreno e composta attualmente da cinque locali, con accesso sia dalla via Imer Zona che dal parcheggio posto a Nord. Quest' ultimo ingresso all' unità avviene, come evidenziato nella planimetria illustrativa allegata, a mezzo di transito su balcone di proprietà gravato da servitù di passaggio per accesso ad altre unità immobiliari (non rilevabile nell' atto di provenienza).

L' alloggio, prospiciente la via Imer Zona, è posizionato in zona semiperiferica, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, ecc.).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Imer Zona 82, piano T

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 1/1)

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

CONFINI

Confini Catasto Terreni Fabbricato (e relativa area di pertinenza) - mapp. 192 : via Imer Zona, mappali 157 (indicato sulla mappa C.T. come fabbricato e non esistente in loco), 161, 158, 159, 193 e 202 del foglio 12.

Confini Catasto Fabbricati Alloggio (mapp. 192 sub. 2) : via Imer Zona ad Ovest, mappali 157 (indicato sulla mappa C.T. come fabbricato e non esistente in loco), mappali 161 e 158 C.T. (parcheggio) a Nord, parti comuni ad Est ed altra unità immobiliare a Sud.

Si precisa che sono ancora presenti sulla mappa del Catasto Terreni, nonostante non siano più esistenti, i fabbricati distinti ai mappali 157 (succitato), 142 e 697 del foglio 12. Attualmente il sedime relativo costituisce parte del parcheggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza unità immobiliare desunta dalla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate 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

12	192	9	Unica	A4	2	vani 3	80 mq	113,1 €	T	
----	-----	---	-------	----	---	--------	-------	---------	---	--

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
12	192				Ente Urbano		160 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata a causa di difformità rilevate all'interno dell'alloggio e consistenti nelle opere di ristrutturazione (realizzazione di tramezze con ricavo di nuovi locali) autorizzate con Permesso di Costruire n° 129 del 16/12/2004, ad oggi non ultimate.

Le operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Immobile in totale corso di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Non essendo stato reperito il Regolamento di Condominio con la relativa Tabella Millesimale ma essendo esistenti delle parti di fabbricato di uso comune (scale, passaggi, ecc.) si precisa che, in questo caso, all'unità immobiliare in oggetto compete la corrispondente quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile a cui appartiene, quantificabili solo a seguito di redazione di Tabella Millesimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Entrostante fabbricato di vetusta edificazione, l'unità immobiliare in oggetto si presenta IN TOTALE CORSO DI RISTRUTTURAZIONE.

Esposizione :

Ad Ovest : su via Imer Zona.

A Nord : su area a parcheggio.

Ad Est : su accesso comune coperto.

A Sud : in parte su zona comune ed in parte confinante con altra unità immobiliare.

Altezza interna utile (desunta dalla planimetria catastale) : mt. 2,70.

Strutture verticali : muratura e c.a.

Solai : latero-cemento.

Pareti esterne : tinteggiatura.

Pareti interne : grezze.

Bagno : assente.

Pavimentazione interna : graniglia, grès, rustica.

Infissi esterni : Legno senza vetrocanera in parte con persiane in legno ed in parte con serrande in metallo.

Infissi interni : assenti.

Impianti tecnologici : non funzionanti.

Dotazioni condominiali : nessuna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2004 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rajani Pierlevino	04/06/2004	127715	16001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/06/2004	6804	3671
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 22/04/2005
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 1004
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Spese: € 35.000,00
Rogante: Notaio Rajani
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 131118
N° raccolta: 17018
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 01/04/2025
Reg. gen. 2881 - Reg. part. 325
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Spese: € 35.000,00
Rogante: Notaio Rajani
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 131118
N° raccolta: 17018
Note: Formalità di riferimento : Iscrizione R.P. 1004 del 22/04/2005.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 15/07/2024
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 5255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile entro il quale è sita l'unità immobiliare in oggetto è così inserito sia nel P.R.G.C. vigente :
A1 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Insediamenti di recupero A1 - Art.54.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di Costruire n° 129 del 16/12/2004 rilasciato per "Cambio di destinazione d'uso e realizzazione di nuova unità immobiliare residenziale al piano terreno".

L'alloggio in oggetto, in corso di ristrutturazione, risulta conforme in linea di massima e per quanto a tutt'oggi realizzato, al succitato Permesso di Costruire n° 129/2004. Eventuali difformità potranno essere definite solo dopo il rilievo e relativa restituzione grafica dell'unità immobiliare.

Per procedere all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare sarà necessario presentare un'istanza di "Permesso di Costruire" o "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" per completamento opere.

I costi stimabili indicativamente per la redazione del progetto (P.D.C. o S.C.I.A.), Direzione Lavori, Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e pratica di accatastamento finale, esclusi eventuali costi imputabili a prestazioni di altri professionisti (strutturista, termotecnico, ecc.) possono essere così riassunti, al netto degli Oneri di Legge :

- Progettazione e Direzione Lavori : € 3.500,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) : € 900,00
- Tributi comunali : € 250,00
- Pratica catastale : € 800,00
- Tributi catastali : € 70,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Imer Zona 82, piano T
Unità immobiliare ad uso abitativo in corso di ristrutturazione, totalmente allo stato rustico, sita al piano terreno e composta attualmente da cinque locali, con accesso sia dalla via Imer Zona che dal parcheggio posto a Nord. Quest'ultimo ingresso all'unità avviene, come evidenziato nella planimetria illustrativa allegata, a mezzo di transito su balcone di proprietà gravato da servitù di passaggio per accesso ad altre unità immobiliari (non rilevabile nell'atto di provenienza). L'alloggio, prospiciente la via Imer Zona, è posizionato in zona semiperiferica, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, ecc.).
catasto Terreni - Fg. 12, Part. 192, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cossato (BI) - Via Imer Zona 82, piano T	84,00 mq	160,00 €/mq	€ 13.440,00	100,00%	€ 13.440,00
				Valore di stima:	€ 13.440,00

Valore di stima: € 13.440,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 11.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il Provvedimento Edilizio citato in perizia è conservato dal C.t.u. nel proprio fascicolo della Procedura e sarà a disposizione del Delegato alla vendita.

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.

Cossato, li 21/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione fotografica



- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria illustrativa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia copia privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria copia privacy

