

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. - Arch. Grotto Matteo,



PERIZIA DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

promossa da:

****OMISSISS****

Contro:

****OMISSISS****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.040,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



All'udienza del 08/11/2025, il sottoscritto **Dott. Arch. Grotto Matteo**, con studio in Viale G. Matteotti, 8 - 13900 - Biella (BI), email: studio@grotto.it; PEC: matteo.grotto@archiworldpec.it, Tel. 015.2520938, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2025 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 Quaregna Cerreto (BI) - via Fornace 11/5

(Coord. Geografiche: 45°34'49.9"N 8°10'18.8"E)

DESCRIZIONE

Inquadramento generale

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un terreno edificato inserito in un comparto edilizio denominato "I Pini", realizzato in attuazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e sito nel Comune di Quaregna Cerreto (BI), in via Fornace n. 11/5.

L'area presenta carattere residenziale a bassa densità, costituita prevalentemente da edifici unifamiliari, con buona accessibilità veicolare e presenza di servizi e attività commerciali nei centri limitrofi.

Sul lotto (catastalmente *a vigneto*) è stato realizzato un fabbricato unifamiliare a due piani fuori terra, più piano seminterrato, i cui lavori risultano attualmente sospesi allo stato di rustico avanzato, come meglio descritto nei paragrafi successivi.

Oggetto della stima

L'oggetto della presente valutazione comprende il terreno edificabile (oggetto di pignoramento) nonché quanto su di esso realizzato, costituito da edificio unifamiliare allo stato di rustico avanzato, sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

L'esposizione principale del fabbricato è rivolta a ovest, verso la viabilità interna del comparto residenziale.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- Piano terreno (rialzato): ingresso da portico esterno, soggiorno e cucina in ambiente unico, bagno, vano scala di collegamento con il piano primo e il piano seminterrato.
- Piano primo: due camere, due bagni, di cui uno dotato di piccolo terrazzo coperto, oltre vano scala.
- Piano seminterrato: autorimessa con ulteriore ampio spazio accessorio non compartimentato e vano scala di collegamento al piano terreno. L'accesso carrabile avviene tramite corsello con rampa collegata alla strada interna pertinenziale.

La vendita del bene 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 Quaregna Cerreto (BI) - via Fornace 11/5

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:

****OMISSISS****

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

****OMISSISS****

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto oggetto di esecuzione, sul quale insiste il fabbricato in corso di costruzione attualmente sospesa confina come in seguito descritto, il tutto all'interno del medesimo Foglio N.C.T. n. 13 del Comune di Quaregna Cerreto (BI):

- a nord: particella n. 776 (lotto edificato);
- a sud: particella n. 765 (lotto edificato);
- a est: particella n. 364 (terreno incolto);
- a ovest: particella n. 722 (strada interna al comparto immobiliare denominato "I Pini").

Si precisa che il lotto in oggetto, nonché quanto attualmente realizzato sullo stesso, è compreso nel comparto immobiliare denominato "I Pini", delimitato da recinzione perimetrale estesa all'intero nucleo residenziale costituito da ulteriori n. 6 unità immobiliari ultimate e abitate.

L'accesso al comparto avviene tramite cancello carrabile comune, raggiungibile da area pubblica destinata a parcheggio identificata alla particella N.C.T. n. 723 del medesimo foglio 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino (area libera)	430,00 mq	430,00 mq	0,18	77,40 mq	0,00 m	
Abitazione (piani f.t.)	120,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,70 m	P1 e P2
Autorimessa e scantinato	65,00 mq	55,00 mq	0,20	10,00 mq	2,40 m	P-1
Balconi, portici e terrazzi	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	PT e P1



Totale superficie convenzionale:	222,20 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	222,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le consistenze riportate nella presente relazione sono state determinate mediante rilievo di massima eseguito sullo stato rustico dell'immobile, sulla base della documentazione tecnica disponibile.

In considerazione dell'incompletezza dell'opera, delle difformità riscontrate rispetto al progetto assentito (vedi sezioni successive) e della necessità di una rielaborazione progettuale ai fini della regolarizzazione urbanistica, le misurazioni effettuate devono intendersi indicative e funzionali esclusivamente alla presente valutazione estimativa.

In caso di riattivazione dell'intervento edilizio per il completamento del fabbricato, sarà necessario procedere a rilievo plano-altimetrico di dettaglio, finalizzato alla redazione di nuovo progetto esecutivo e alla verifica puntuale delle superfici utili, accessorie e della conformità ai parametri urbanistico-edilizi vigenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per entrambi i beni, gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le **visure catastali storiche allegate** e pienamente esaustive in merito.

DATI CATASTALI

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	777									

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, risulta che il bene oggetto di procedura, consistente in fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, non risulta censito al Catasto Fabbricati.

Allo stato attuale l'immobile è infatti identificato esclusivamente al Catasto Terreni del Comune di Quaregna Cerreto (BI), Foglio 13, particella 777, senza che risulti presentata denuncia di accatastamento relativa al fabbricato in corso di realizzazione.

Ai sensi dell'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, convertito in L. 11 agosto 1939 n. 1249, nonché del D.M. 19

abbandono o criticità. Risulta recintata e dotata di cancelli pedonale e carrabile installati e funzionanti. La rampa di discesa al piano seminterrato/autorimessa è pavimentata in marmette autobloccanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione generale

Fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, allo stato di rustico avanzato, con involucro esterno pressoché completato e finiture interne non eseguite. Stato manutentivo complessivamente buono in relazione al livello di avanzamento delle opere e al periodo di sospensione dei lavori (circa 10 anni).

Fondazioni:

Non ispezionabili. Presumibilmente in cemento armato gettato in opera, coerenti con la tipologia strutturale dell'edificio. Non si rilevano, ad esame visivo delle strutture emergenti, segni di cedimenti o dissesti.

Esposizione:

Prevalentemente ovest (fronte principale su viabilità interna del comparto), con affacci sugli altri lati su area di pertinenza esclusiva.

Altezza interna utile:

Non rilevabile puntualmente in sede di sopralluogo per l'assenza dei sottofondi; presumibilmente conforme ai parametri edilizi residenziali vigenti (piano terra e primo abitabili; piano seminterrato ad uso accessorio).

Strutture verticali:

Struttura portante in cemento armato (pilastri e setti), tamponamenti in laterizio forato. Stato di conservazione buono; non si evidenziano lesioni o fenomeni di degrado strutturale.

Solai:

Solai in latero-cemento (travetti e pignatte). Stato di conservazione buono; assenza di fessurazioni significative visibili.

Copertura:

A falde inclinate con struttura lignea a vista. Stato isolante non rilevabile. Elementi strutturali in legno in buono stato di conservazione.

Manto di copertura:

Tegole in laterizio. Dall'esame visivo esterno non si rilevano anomalie evidenti.

Pareti esterne ed interne:

- Esterne: tamponamenti intonacati, non tinteggiati (con cappotto); stato manutentivo buono.
- Interne: tramezzature in laterizio al rustico, prive di intonaco civile e finiture.

Pavimentazione interna:

Assente; presenti sottofondi grezzi in c.l.s./massetto non finito.

Infissi esterni ed interni:

Non installati.

Scale:

Scala interna in cemento armato (struttura presente, finiture non eseguite).

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impiantistica non presente. Non risultano installati quadri elettrici, corpi scaldanti, generatore termico, apparecchi sanitari o componenti terminali. Stato al rustico.

Terreno esclusivo:

Area pertinenziale a giardino, sistemata a verde in modo semplice; stato manutentivo ordinario.

Locali di pertinenza / posti auto:

Autorimessa doppia al piano seminterrato, allo stato grezzo, con struttura in cemento armato.

Dotazioni condominiali:

Inserito in comparto residenziale denominato "I Pini", dotato di viabilità interna e recinzione comune.

L'accesso al comparto residenziale avviene mediante cancello carrabile metallico a due ante scorrevoli, con struttura in acciaio verniciato e tamponamento a barre verticali. Il cancello risulta dotato di sistema di automazione elettrica (marca Nice) e dispositivo di comando citofonico installato su pilastro laterale. Il varco è delimitato da pilastri intonacati con basamento rivestito in pietra/granito e sovrastante pensilina con struttura lignea a vista e manto in laterizio. In adiacenza al cancello carrabile è presente accesso pedonale separato, anch'esso in struttura metallica coordinata. Sul lato interno è collocata bacheca postale multipla a servizio delle unità immobiliari del comparto. La pavimentazione dell'accesso carrabile è in conglomerato bituminoso; l'area pedonale risulta pavimentata in elementi autobloccanti. Lo stato manutentivo complessivo appare buono.

STATO DI OCCUPAZIONE**L'immobile risulta libero**

L'immobile in costruzione sospesa non è abitabile e risulta libero allo stato attuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1968	****OMISSISS****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cioffi	17/10/1968	17582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/11/1968	7508	5784
Dal 10/12/2007	****OMISSISS****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Secondina Sola	10/12/2007	80097	27218
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/12/2007	14093	8463
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2009	****OMISSISS****	Mutamento Denominazione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	13/02/2009	140189	21776
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/03/2009	1883	1295
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 risulta attualmente invariata.

NOTA: si precisa il terreno oggetto di procedura (attualmente Foglio 13 particella 777) sito nel Comune di Quaregna Cerreto (Codice: M414A), è derivante da soppressione e frazionamento del 25/01/2012 del Foglio 13 Particella 719 del Comune di Quaregna (già Codice H103), a sua volta derivante dalla soppressione e frazionamento del 18/05/2007 del Foglio 13, Particella 352 del Comune di Quaregna (già Codice H103).

VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/12/2018 in atti dal 25/02/2019 - Legge regionale 21 dicembre 2018, n.22 proveniente dal comune di Quaregna H103; trasferito al comune di Quaregna Cerreto sezione Quaregna M414A. (n. 13/2019)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Biella il 24/09/2009

Reg. gen. 7955 - Reg. part. 1428

Quota: 1/1

Importo: € 2.200.000,00

A favore di: ****OMISSISS****

Contro: ****OMISSISS****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 2,30 %

Rogante: Notaio Secondina Sola

Data: 18/09/2009

N° repertorio: 82387 - N° raccolta: 28783

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18 marzo 2010 al n. 320 di erogazione parziale
- In data 21 settembre 2011 al n. 911 di erogazione parziale
- In data 11 gennaio 2013 al n. 76 di erogazione parziale
- In data 30 ottobre 2013 al n. 1438 di erogazione parziale
- In data 7 gennaio 2014 al n. 2 di erogazione parziale
- In data 10 aprile 2014 al n. 429 di erogazione parziale
- In data 14 giugno 2016 al n. 431 di erogazione parziale
- In data 4 agosto 2016 al n. 630 di erogazione parziale
- In data 1° dicembre 2016 al n. 968 di erogazione parziale

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Biella il 31/07/2025

Reg. gen. 7237 - Reg. part. 5923

Quota: 1/1

A favore di: ****OMISSISS****

Contro: ****OMISSISS****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di **Quaregna Cerreto** è stato istituito a seguito di fusione tra i Comuni di Quaregna e Cerreto Castello (L.R. Piemonte 5 aprile 2019 n. 6).

Ai sensi della normativa regionale vigente, fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale unico, restano efficaci i Piani Regolatori Generali Comunali dei Comuni originari per i rispettivi territori.

L'immobile oggetto di perizia ricade nel territorio dell'ex Comune di Quaregna e risulta disciplinato dal relativo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 12/02/2007 n. 18-5257, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 8 del 22/02/2007, e successivamente oggetto delle seguenti varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i.:

- Variante Parziale n. 1 - D.C.C. n. 30 del 21/09/2007
- Variante Parziale n. 2 - D.C.C. n. 15 del 27/08/2008
- Variante Parziale n. 3 - D.C.C. n. 15 del 08/07/2010
- Variante Parziale n. 4 - D.C.C. n. 54 del 27/12/2017
- Variante Parziale n. 5 - D.C.C. n. 6 del 01/03/2022

Classificazione urbanistica dell'area

Secondo le N.T.A. vigenti del P.R.G.C., l'area ricade in:

Zona CR2 – *Aree di completamento e di nuovo impianto*

Ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A., trattasi di aree del tipo g) di cui all'art. 13, comma 3, della L.R. 56/1977, a prevalente destinazione abitativa, dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e classificate come ambiti di nuovo impianto.

Le prescrizioni specifiche per tali aree sono disciplinate dall'art. 54 delle N.T.A., che definisce parametri edilizi, modalità attuative e limiti plano-volumetrici.

Vincoli

Sull'area insiste vincolo idrogeologico, con conseguente applicazione delle relative prescrizioni normative in materia di tutela del suolo e difesa idraulica, nonché necessità di eventuali autorizzazioni specifiche per interventi edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dalla documentazione acquisita risulta che il lotto oggetto di procedura è ricompreso nel comparto residenziale denominato "I Pini", costituito da n. 6 unità unifamiliari, attuato mediante S.U.E., ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. (presentato il 29.06.2007 dai sig.ri ****OMISSISS****), approvato dal Consiglio Comunale di Quaregna in data 21.09.2007 e formalizzato mediante convenzione del 10.12.2007 (Notaio Secondina Sola nr. 80096/27217)

Il S.U.E. interessava una superficie di terreno contrassegnata in mappa al Foglio 13, particelle 346, 347, **719**, 721 e 729 per un'area di 4546,87 mq per i lotti e ulteriori 613,80 mq per strada comune agli immobili.

Variazione di intestazione da ****OMISSISS**** a ****OMISSISS****. di Cossato (BI) p. iva: ****OMISSISS****

Autorizzazione per svincolo idrogeologico n. 47/2008 (su istanza del 18.09.2008)

DIA nr. 48/2012 (prot. 1440 del 29.05.2012) per la villetta "E" del S.U.E.

Inizio lavori prot. 1742 del 28.06.2012

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.



L'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel comparto come **Villetta "E"**.

Come predetto, per tale unità risulta presentata Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 48/2012, prot. n. 1440 del 29.05.2012, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e inizio lavori prot. 1742 in data 28.06.2012.

Difformità urbanistico-edilizie

Dalla verifica della documentazione progettuale assentita nell'ambito del P.E.C. "I Pini" e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si accerta che l'intervento realizzato non risulta conforme alle previsioni approvate.

Le difformità riscontrate possono distinguersi come segue:

1. Difformità interne potenzialmente sanabili

- Mancata realizzazione di alcune tramezzature interne al piano seminterrato e al piano terreno/rialzato;
- Minime discrepanze dimensionali rispetto agli elaborati progettuali.

Tali variazioni, in linea generale, appaiono riconducibili a modifiche distributive interne e, fatte salve verifiche puntuali da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, risultano sanabili mediante idonea pratica edilizia in sanatoria.

2. Difformità rilevanti al piano secondo (piano sottotetto)

Al piano secondo si rileva una configurazione significativamente diversa rispetto a quella assentita. In particolare:

- Realizzazione di un nuovo locale di circa mq 4,00 sul lato sud;
 - Realizzazione di area porticata di circa mq 2,00;
 - Modificazioni dimensionali dei locali (camere) rispetto al progetto approvato.
- Tali interventi configurano variazioni plano-volumetriche rispetto al titolo edilizio originario.

3. Modifiche strutturali

Sono inoltre presenti modificazioni al progetto (sempre al piano primo) che appaiono incidere sugli elementi strutturali. Tali modificazioni richiedono specifica verifica tecnica e, ove confermate, necessiterebbero di nuova pratica strutturale / aggiornamento ai sensi del D.P.R. 380/2001 (Parte II - Norme per le costruzioni in zone sismiche) e delle disposizioni regionali vigenti in materia di opere strutturali.

Importante: incidenza sulle previsioni volumetriche del S.U.E.

Le modifiche sopra descritte potrebbero comportare alterazione dei parametri volumetrici assentiti nell'ambito del P.E.C. "I Pini". La sanabilità di tali variazioni risulta, allo stato, incerta e subordinata a:

- verifica delle capacità edificatorie residue del comparto;
- verifica della conformità ai parametri urbanistici vigenti;
- eventuale presentazione di istanza in sanatoria con nuova progettazione;
- ovvero demolizione/ripristino delle porzioni non regolarizzabili.

Sarà pertanto necessario attivare confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quaregna Cerreto al fine di verificare le modalità di regolarizzazione e l'eventuale possibilità di mantenimento delle opere

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 978,13

Dalle comunicazioni rese dall'Amministratore pro tempore del complesso risultano, con riferimento agli ultimi due esercizi condominiali:

Consuntivo esercizio 2024-2025: € 482,23

Preventivo esercizio 2025-2026: € 495,90

Risulterebbero inoltre morosità pregresse maturate in esercizi antecedenti, le quali, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., non risultano opponibili all'eventuale aggiudicatario oltre i limiti di legge.



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** - Fabbricato civile ubicato a Quaregna Cerreto (BI) - via Fornace 11/5

Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un terreno parzialmente edificato inserito in un complesso edilizio realizzato in attuazione di S.U.E. sito nel Comune di Quaregna Cerreto (BI), in via Fornace n. 11/5. L'area presenta carattere residenziale a bassa densità, costituita prevalentemente da edifici unifamiliari, con buona accessibilità veicolare e presenza di servizi e attività commerciali nei centri limitrofi. Sul lotto (catastalmente a vigneto) è stato realizzato un fabbricato unifamiliare a due piani fuori terra più seminterrato, i cui lavori risultano attualmente sospesi allo stato di rustico avanzato. Oggetto della stima: L'oggetto della valutazione comprende il terreno edificabile nonché quanto su di esso realizzato, costituito da edificio unifamiliare allo stato di rustico avanzato, sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'esposizione principale del fabbricato è rivolta a ovest, verso la viabilità interna del comparto residenziale.

L'unità immobiliare risulta così composta:

Piano terreno (rialzato): ingresso da portico esterno, soggiorno e cucina in ambiente unico, bagno, vano scala di collegamento con il piano primo e il piano seminterrato.

Piano primo: due camere, due bagni, di cui uno dotato di piccolo terrazzo coperto, oltre vano scala.

Piano seminterrato: autorimessa con ulteriore ampio spazio accessorio non compartimentato e vano scala di collegamento al piano terreno. L'accesso carrabile avviene tramite rampa collegata alla strada interna pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni - **Foglio 13, Part. 777 - Comune di Quaregna Cerreto.**

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

Valore di stima del bene: € 155.540,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quaregna Cerreto (BI) - via Fornace 11/5	222,20 mq	700,00 €/mq	€ 155.540,00	100,00%	€ 155.540,00
Valore di stima:					€ 155.540,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA	4.000,00	€
ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 150.040,00



Alla luce delle difformità riscontrate e considerato che l'intervento ricade all'interno di un S.U.E., la definizione del corretto iter amministrativo per la regolarizzazione delle opere non può prescindere da una preventiva e completa rielaborazione progettuale.

In particolare, trattandosi di intervento inserito in comparto attuato mediante strumento urbanistico convenzionato, risultano rilevanti:

- la verifica delle previsioni plano-volumetriche originariamente assentite;
- il controllo delle capacità edificatorie residue del comparto;
- l'analisi delle obbligazioni derivanti dalla convenzione urbanistica;
- la verifica dell'eventuale intervenuta decadenza dei termini attuativi del P.E.C., atteso il significativo lasso temporale intercorso dalla sua approvazione e dalla stipula della convenzione.

La riattivazione dell'intervento, a distanza di quasi venti anni dall'approvazione dello strumento attuativo e circa tredici anni dall'avvio dei lavori, richiederà pertanto:

- interlocuzione preventiva con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quaregna Cerreto;
- verifica della permanenza di efficacia del quadro convenzionale;
- eventuale presentazione di nuova istanza edilizia corredata da progetto aggiornato alla normativa attuale;
- verifica strutturale e nuova pratica per le opere in cemento armato, se necessario;
- eventuale demolizione o adeguamento delle porzioni non sanabili.

Allo stato, non è possibile determinare con certezza l'esatto percorso amministrativo necessario né i relativi oneri, che dovranno essere definiti solo **a seguito di istruttoria tecnica completa e confronto formale con l'Amministrazione Comunale.**

CONCLUSIONE

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 15/02/2026

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

Arch. Grotto Matteo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quaregna Cerreto (BI) - via Fornace 11/5

Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un terreno parzialmente edificato inserito in un complesso edilizio realizzato in attuazione di S.U.E. sito nel Comune di Quaregna Cerreto (BI), in via Fornace n. 11/5. L'area presenta carattere residenziale a bassa densità, costituita prevalentemente da edifici unifamiliari, con buona accessibilità veicolare e presenza di servizi e attività commerciali nei centri limitrofi. Sul lotto (catastalmente a vigneto) è stato realizzato un fabbricato unifamiliare a due piani fuori terra più seminterrato, i cui lavori risultano attualmente sospesi allo stato di rustico avanzato. Oggetto della stima: L'oggetto della valutazione comprende il terreno edificabile nonché quanto su di esso realizzato, costituito da edificio unifamiliare allo stato di rustico avanzato, sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'esposizione principale del fabbricato è rivolta a ovest, verso la viabilità interna del comparto residenziale.

L'unità immobiliare risulta così composta:

Piano terreno (rialzato): ingresso da portico esterno, soggiorno e cucina in ambiente unico, bagno, vano scala di collegamento con il piano primo e il piano seminterrato.

Piano primo: due camere, due bagni, di cui uno dotato di piccolo terrazzo coperto, oltre vano scala.

Piano seminterrato: autorimessa con ulteriore ampio spazio accessorio non compartimentato e vano scala di collegamento al piano terreno. L'accesso carrabile avviene tramite rampa collegata alla strada interna pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni - **Foglio 13, Part. 777 - Comune di Quaregna Cerreto.**

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Quaregna Cerreto è stato istituito a seguito di fusione tra i Comuni di Quaregna e Cerreto Castello (L.R. Piemonte 5 aprile 2019 n. 6). Ai sensi della normativa regionale vigente, fino all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale unico, restano efficaci i Piani Regolatori Generali Comunali dei Comuni originari per i rispettivi territori. L'immobile oggetto di perizia ricade nel territorio dell'ex Comune di Quaregna e risulta disciplinato dal relativo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 12/02/2007 n. 18-5257, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 8 del 22/02/2007, e successivamente oggetto delle varianti parziali ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i

Classificazione urbanistica dell'area: secondo le N.T.A. vigenti del P.R.G.C., l'area ricade in Zona CR2 - Aree di completamento e di nuovo impianto. Ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A., trattasi di aree del tipo g) di cui all'art. 13, comma 3, della L.R. 56/1977, a prevalente destinazione abitativa, non edificate, dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e classificate come ambiti di nuovo impianto. Le prescrizioni specifiche per tali aree sono disciplinate dall'art. 54 delle N.T.A., che definisce parametri edilizi, modalità attuative e limiti plano-volumetrici.

Vincoli: sull'area insiste vincolo idrogeologico, con conseguente applicazione delle relative prescrizioni normative in materia di tutela del suolo e difesa idraulica, nonché necessità di eventuali autorizzazioni specifiche per interventi edilizi.

Prezzo a base d'asta: € 150.040,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.040,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quaregna Cerreto (BI) - via Fornace 11/5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Foglio 13, Part. 777	Superficie	222,20 mq ~
Stato conservativo:	<p>L'immobile si configura come fabbricato unifamiliare in corso di costruzione, con lavori sospesi da circa dieci anni. Dall'esame visivo effettuato in sede di sopralluogo, il fabbricato si presenta in complessivo buono stato di conservazione, tenuto conto del livello di avanzamento delle opere e del periodo di inattività. Struttura: La struttura portante in cemento armato, costituita da pilastri, travi e solai latero-cementizi, non evidenzia, ad esame visivo, fessurazioni significative, fenomeni di degrado del calcestruzzo o armature affioranti. Il piano seminterrato, realizzato in cemento armato gettato in opera, si presenta in condizioni complessivamente buone, senza evidenti segni di infiltrazioni attive o dissesti strutturali. Copertura: La copertura risulta ultimata, con struttura lignea a vista e manto in laterizio. Gli elementi lignei appaiono in buono stato di conservazione, privi di evidenti deformazioni o ammaloramenti. Le lattonerie risultano installate. Non si rilevano, allo stato, evidenti criticità visive. Tamponamenti e finiture esterne: Le murature perimetrali risultano realizzate e intonacate esternamente, con finitura tinteggiata e dotata di cappotto termico. Lo stato manutentivo appare buono e non si evidenziano degrado o altre problematiche puntuali o diffuse. Serramenti: I serramenti esterni ed interni non risultano installati. Risulta presente la sola basculante del seminterrato/autorimessa. Interni: Gli ambienti interni si trovano allo stato di rustico: murature interne in laterizio realizzate; solai in latero-cemento; massetti e pavimentazioni non presenti; finiture, rivestimenti e tinteggiature non eseguite; impiantistica non presente e solo parzialmente predisposta. Non si riscontrano fenomeni evidenti di degrado dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici, compatibilmente con lo stato di cantiere. Aree esterne: L'area di pertinenza risulta sistemata a verde in modo essenziale e non presenta situazioni di particolare abbandono o criticità. Risulta recintata e con cancelli pedonali e carrabile installati e funzionanti.</p>		
Descrizione:	<p>Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è costituita da un terreno con edificio in costruzione, inserito in un comparto edilizio realizzato in attuazione di S.U.E. nel Comune di Quaregna Cerreto (BI), in via Fornace n. 11/5. L'area presenta carattere residenziale a bassa densità, costituita prevalentemente da edifici unifamiliari, con buona accessibilità veicolare e presenza di servizi e attività commerciali nei centri limitrofi. Sul lotto (catastalmente a vigneto) è stato realizzato un fabbricato unifamiliare a due piani fuori terra più seminterrato, i cui lavori risultano attualmente sospesi allo stato di rustico avanzato, come meglio descritto nei paragrafi successivi. Oggetto della stima: L'oggetto della presente valutazione comprende il terreno edificabile nonché quanto su di esso realizzato, costituito da edificio unifamiliare allo stato di rustico avanzato, sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'esposizione principale del fabbricato è rivolta a ovest, verso la viabilità interna del comparto residenziale.</p> <p>L'unità immobiliare risulta così composta: Piano terreno (rialzato): ingresso da portico esterno, soggiorno e cucina in ambiente unico, bagno, vano scala di collegamento con il piano primo e il piano seminterrato. Piano primo: due camere, due bagni, di cui uno dotato di piccolo terrazzo coperto, oltre vano scala. Piano seminterrato: autorimessa con ulteriore ampio spazio accessorio non compartimentato e vano scala di collegamento al piano terreno. L'accesso carrabile avviene tramite rampa collegata alla strada interna pertinenziale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia
Iscritto a Biella il 24/09/2009
Reg. gen. 7955 - Reg. part. 1428
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di ******OMISSISS******
Contro ******OMISSISS******
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: Notaio Secondina Sola
Data: 18/09/2009
N° repertorio: 82387
N° raccolta: 28783

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18 marzo 2010 al n. 320 di erogazione parziale
- In data 21 settembre 2011 al n. 911 di erogazione parziale
- In data 11 gennaio 2013 al n. 76 di erogazione parziale
- In data 30 ottobre 2013 al n. 1438 di erogazione parziale
- In data 7 gennaio 2014 al n. 2 di erogazione parziale
- In data 10 aprile 2014 al n. 429 di erogazione parziale
- In data 14 giugno 2016 al n. 431 di erogazione parziale
- In data 4 agosto 2016 al n. 630 di erogazione parziale
- In data 1° dicembre 2016 al n. 968 di erogazione parziale

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Biella il 31/07/2025
Reg. gen. 7237 - Reg. part. 5923
Quota: 1/1
A favore di ******OMISSISS******
Contro ******OMISSISS******

