

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 e 95/2024 del R.G.E.

Procedura promossa da

[REDACTED]

Contro

Debitore Esecutato

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Emanuele Migliore

Udienza:

16/06/2025 ore 10:45

INCARICO

Con udienza del 13/12/2024 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, PEC stefano.pozzo@archiworldpec.it telefax 01611859191 cell. 3482305655 tel. 0161987042 email pozzo.stefano@gmail.com, veniva nominato Esperto ex. art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

PREMESSA

I beni sottoposti a pignoramento sono costituiti come segue:

Bene 1 – Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano sottotetto.

In Comune di Mongrando (BI) – Via Ceresane n. 26

DESCRIZIONE

1) Fabbricato di civile abitazione terratetto unifamiliare, elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano sottotetto.

Il fabbricato ha la seguente consistenza:

piano seminterrato: con tre locali cantina-deposito, con centrale termica, vano scala per accedere al piano superiore e cortile pertinenziale;

piano terreno: ingresso con scala interna, cucina, sala, bagno, tavernetta e autorimessa;

piano primo: disimpegno, 4 camere, bagno, balcone

piano sottotetto: accessibile al rustico

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino posto all'interno del cortile di proprietà.

Il compendio pignorato è così censito al C.F. del Comune di Mongrando:

- fg 18 part.106 sub 1, Via Ceresane n 26, piano S1- T-1-2, cat. A/4, cl. 2, 8,5 vani, mq. 293, r.c. € 359,97
- fg 18 part.106 sub 2, Via Ceresane n 26, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.20, r.c € 45,65

N.1 LOTTO

Si ritiene di formare un lotto unico così costituito:

Lotto 1 – Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano sottotetto.

In Comune di Mongando (BI) – Via Ceresane n. 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 25/07/2024 ai nn. 6982/5579, gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà dei sottoelencati debitori esegutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONFINI

L'immobile pignorato, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al Fgl. 18 mapp. 106, confina, da nord in senso orario, la Via Ceresane, i mapp.105-107-108-112 del medesimo foglio di mappa e la strada vicinale del Lavatoio.

CONSISTENZA

	Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
Fgl.18 Part.106 sub.1 (cat. A/4)	Abitazione	150	172	1	150,00	2,70	PT P1
	Ripostiglio	22	25	0,20	4,40	2,70	PT
	Cantina	50	56	0,20	10,00	2,15	PS1
	Balcone	22		0,25	5,50	-	P1
	Sottotetto	90	100	0,10	9,00	2,50	P2
Fgl.18 Part.106 sub.2 (cat. C/6)	Autorimessa	18,00	20,00	0,25	4,50	2,70	PT
	Totale Sup. Comm.le				183,40		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Mongrando (BI) Via Ceresane n. 48									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	106	1		A/4	2	8,5 vani	Totale: 293 m ² Totale: escluse aree scoperte: 286 m ²	€ 359,97	S1-T/1-2
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	106	2		C/6	1	17 m ²	Totale 20 m ²	€ 45,65	T

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria eseguita.

CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visure storiche catastali, esaustive in merito, ivi allegate:

L'immobile cat. A/4 censito al fgl. 18 part.106 sub.1 N.C.E.U. del Comune di Mongrando (BI)

deriva da:

- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 23/02/1993
RINUMERAZIONE FOGLIO : DA L A 519 (n. 102083.1/1993)
- Variazione del 26/09/2013 Pratica n. BI0062392 in atti dal 26/09/2013
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.38731.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie..

L'immobile cat. C/6 censito al fgl. 18 part.106 sub.2 N.C.E.U. del Comune di Mongrando (BI)

deriva da:

- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 23/02/1993
RINUMERAZIONE FOGLIO : DA L A 519 (n. 102084.1/1993)
- Variazione del 26/09/2013 Pratica n. BI0062392 in atti dal 26/09/2013
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.38732.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio sottoposto a pignoramento si trova in buono stato manutentivo.

Il fabbricato ha struttura portante in mattoni e pietrame tetto in legno con orditura alla piemontese e copertura in coppi,

serramenti In legno con antoni esterni, pavimenti in ceramica e parquet in larice per due stanze al piano primo.

Riscaldamento autonomo cn caldaia a basamento alimentata a gasolio marca Viessmann, impianto a radiatori. Due bagni cobn sanitari in ceramica in stato d'uso discreto.

Balcone con ringhera in ferro, scala interna con gradini in ccemento bocciardato e ringhiera in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato il 21/02/2025, risulta essere l'attuale residenza in cui vive stabilmente il debitore esecutato Sig. [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa dei beni pignorati:

[REDACTED]

[REDACTED]

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate il 10/04/2025 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

Iscrizione Contro

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Biella il 03/08/2021
Registro Generale 7373 Registro Particolare 761
totale € 31.000,00
derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO**

[REDACTED]

Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Biella - UNEP
Repertorio 137 del 13/03/2001

Trascrizione Contro

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 24/02/2010
Registro Generale 1599 Registro Particolare 1103
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Biella - UNEP
Repertorio 3009 del 22/01/2010

Trascrizione Contro

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 25/07/2024
Registro Generale 6982 Registro Particolare 5579
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Biella - UNEP
Repertorio 977 del 24/06/2024

Trascrizione Contro

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 04/12/2024
Registro Generale 10824 Registro Particolare 8690
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[REDACTED]
[REDACTED]
Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Biella - UNEP
Repertorio 1452 del 12/11/2024

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI MILLESIMI

Non esistenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C. vigente del Comune di Mongrando l'immobile oggetto di esecuzione ha destinazione urbanistica di "Nuclei di antica formazione".

Non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici né risulta in alcun modo soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 si attesta che la costruzione del fabbricato esistente è iniziata in data antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato originario è stato sottoposto a ristrutturazione in forza di Concessione Edilizia n. 111/83 del 19/08/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste il certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di formare un lotto unico così costituito:

Lotto 1 – Fabbricato di civile abitazione terratetto unifamiliare, elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano sottotetto.
In Comune di Mongando (BI) – Via Ceresane n. 26

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.

Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Salussola, verificate le valutazioni riportate per il Comune di Mongrando dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per abitazioni civili in zona periferica con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 370,00/550,00.

In considerazione di quanto sopra, si applica il valore di stima evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Unico fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra oltre a piano cantinato	183,40 mq	500 €/mq	€ 91.700,00	100%	€ 91.700,00
Totale LOTTO UNICO:					€ 91.700,00

Valore di stima Totale: € 91.700,00 (euro novantunmilasettecento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Viverone, li 23/04/2025

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dr. Arch. Stefano Pozzo

- Relazione di stima
- Relazione di stima versione PRIVACY
- Foglio separato a) con l'identificazione completa dei beni
- Foglio separato b) con elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie

- Documentazione fotografica
- Visura catastale storica: fgl.18 part.106 sub. 1 catasto fabbricati Comune di Mongrando
fgl.18 part.106 sub. 2
- Elaborato planimetrico: fgl.18 part.106 sub. 1 e sub.2
- Estratto di mappa fgl.18 part.106

- Ispezioni ipotecarie del 10/04/2025
- Certificati Anagrafici dei debitori esegutati
- [REDACTED]

- Documentazione attestante l'invio alle parti di copia della presente perizia

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.700,00

Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione			
Ubicazione:	Comune di Mongando (BI) – Via Ceresane n. 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione terratetto unifamiliare, elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano sottotetto..	Superficie Commerciale	183,40 mq
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione:	<p>Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano sottotetto.</p> <p>Con la seguente consistenza: <u>piano seminterrato</u>: con tre locali cantina-deposito, con centrale termica, vano scala per accedere al piano superiore e cortile pertinenziale; <u>piano terreno</u>: ingresso con scala interna, cucina, sala, bagno, tavernetta e autorimessa; <u>piano primo</u>: disimpegno, 4 camere, bagno, balcone <u>piano sottotetto</u>: accessibile al rustico L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino posto all'interno del cortile di proprietà.</p> <p>Il compendio pignorato è così censito al C.F. del Comune di Mongrando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fg 18 part.106 sub 1, Via Ceresane n 26, piano S1- T-1-2, cat. A/4, cl. 2, 8,5 vani, mq. 293, r.c. € 359,97 • fg 18 part.106 sub 2, Via Ceresane n 26, piano T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.20, r.c. € 45,65 		
Vendita soggetta a IVA:	NO		