
TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ottin Bocat Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.

promossa da

ORGANA SPV SRL

Codice fiscale: 05277610266

Conegliano

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 17 febbraio 2025 ore 10,30

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.000,00	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11

INCARICO

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Ottin Bocat Roberto, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email roberto.o@ottinrege.it, PEC roberto.ottin.boccat@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con pertinente cantina ed autorimessa, ubicato a Veglio (BI) - Frazione Cavaglioni n.9



DESCRIZIONE

Nel fabbricato a carattere condominiale, ex casa Ina Gescal, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del Catasto Terreni con la particella n.560 prato di are 9,20

- l'alloggio distinto con il n. 1 nel piano primo composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi con pertinenti cantina distinta con il n. 1 ed autorimessa distinta con la sigla 1/bis posti nel piano terreno.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con pertinente cantina ed autorimessa, ubicato a Veglio (BI) - Frazione Cavaglioni n.9

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato a carattere condominiale, ex casa Ina Gescal, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del Catasto Terreni con la particella n.560 confina con la particella 651 dello stesso foglio di mappa, la via comunale e la particella 324 dello stesso foglio di mappa.

Mentre l'alloggio distinto con il n. 1 nel piano primo confina con terreno a tre lati, vano scala comune, e alloggio distinto con il n. 2;

la cantina distinta con il n. 1 confina con corridoio e vano scala comuni, terrapieno e cantina distinta con il n.2;

l'autorimessa distinta con la sigla 1/bis confina con il corridoio comune, le autorimesse distinte con la sigla 4bis e 2 bis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	98,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	0,00 m	1
cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	t
autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				115,50 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	439	14		A2	U	6,5	110 mq	469,98 €	T-1		
	7	439	15		C6	U	15	17 mq	31,76 €	T		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e la situazione dei luoghi.

Si segnala però che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è inserito nella mappa del Catasto Terreni, che ad oggi risulta censito come prato di cl. 2 di are 9,20, in capo alla Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte nord con sede in Novara.

STATO CONSERVATIVO

Nell'insieme il fabbricato in cui sono ubicati gli enti immobiliari oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione mentre l'alloggio si presenta in pessimo stato di manutenzione e necessita di un'importante pulizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

gli enti immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato a carattere popolare (ex Gestal - Ina Casa) costruito nei primi anni 60 in una zona periferica del Comune di Veglio, ai confini con il Comune di Valdilana, già Valle Mosso

Il fabbricato elevato a quattro piani fuori terra è stato realizzato in struttura portante mista, tamponature in muratura di mattoni, solai in poutrelle e laterizio, la copertura è realizzata in orditura di legno e tegole in laterizio.

L'alloggio è stato ristrutturato nei primi anni 2000, ma ad oggi si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

I serramenti sono in legno dotati di avvolgibili, le porte interne sono anch'esse in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in legno. Il bagno è dotato di lavabo, vater, bidet, doccia.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e riscaldamento centralizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è residente l'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/2001	[REDACTED] [REDACTED] proprietario Codice Fiscale [REDACTED]	compravendita da Rondi Paolo e Rondo Simonetta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P: Rajani	22/08/2001	117540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/08/2001	7737	5733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	10/09/2001	783	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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 in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Biella il 02/08/2001
Reg. gen. 7283 - Reg. part. 744
Quota: 1/1
Importo: € 113.620,52
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 56.810,26
Rogante: Notaio P. Rajani
Data: 22/08/2001
N° repertorio: 117541
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 28/08/2001

Reg. gen. 7738 - Reg. part. 1363
Quota: 1/1
Importo: L. 220.000.000,00
A favore di INTESA BCI SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: L. 110.000.000,00
Spese: L. 110.000.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio P. Rajani
Data: 22/08/2001
N° repertorio: 117541

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 07/08/2024
Reg. gen. 7609 - Reg. part. 6143
Quota: 1/1
A favore di ORGANA SPV SRL
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglio è emerso che la Costruzione del Fabbricato a carattere Condominiale è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967 (anni 1960/1961) e successivamente risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA in sanatoria n. 1952 del 24 giugno 2002 per opere di ristrutturazione dell'alloggio;
- Permesso di costruire n. 10 del 5 luglio 2005 per la posa di canne fumarie condominiali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio alla data attuale risulta un debito di €. 2.141,66 con un'ulteriore rata in scadenza al 31 marzo 2025 di €. 200,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veglio (BI) - Frazione Cavaglioni n.9
Nel fabbricato a carattere condominiale, ex casa Ina Gescal, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del Catasto Terreni con la particella n.560 prato di are 9,20
- - l'alloggio distinto con il n. 1 nel piano primo composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi con pertinenti cantina distinta con il n. 1 ed autorimessa distinta con la sigla 1/bis posti nel piano terreno.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 439, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 439, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veglio (BI) - Frazione Cavaglioni n.9	115,50 mq	200,00 €/mq	€ 23.100,00	100,00%	€ 23.100,00
Valore di stima:					€ 23.100,00

Valore di stima: € 23.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese condominiali	2141,66	€

Valore finale di stima: € 21.000,00

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.

Biella, li 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ottavio Becat Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veglio (BI) - Frazione Cavaglioni n.9
Nel fabbricato a carattere condominiale, ex casa Ina Gescal, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del Catasto Terreni con la particella n.560 prato di are 9,20

- l'alloggio distinto con il n. 1 nel piano primo composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi con pertinenti cantina distinta con il n. 1 ed autorimessa distinta con la sigla 1/bis posti nel piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 439, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 439, Sub. 15, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 21.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Veglio (BI) - Frazione Cavaglioni n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 439, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 439, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	115,50 mq
Stato conservativo:	Nell'insieme il fabbricato in cui sono ubicati gli enti immobiliari oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione mentre l'alloggio si presenta in pessimo stato di manutenzione e necessita di un'importante pulizia.		
Descrizione:	Nel fabbricato a carattere condominiale, ex casa Ina Gescal, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del Catasto Terreni con la particella n.560 prato di are 9,20 - l'alloggio distinto con il n. 1 nel piano primo composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi con pertinenti cantina distinta con il n. 1 ed autorimessa distinta con la sigla 1/bis posti nel piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Biella il 02/08/2001
Reg. gen. 7283 - Reg. part. 744
Quota: 1/1
Importo: € 113.620,52
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 56.810,26
Rogante: Notaio P. Rajani
Data: 22/08/2001
N° repertorio: 117541
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 28/08/2001
Reg. gen. 7738 - Reg. part. 1363
Quota: 1/1
Importo: L 220.000.000,00
A favore di INTESA BCI SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: L 110.000.000,00
Spese: L 110.000.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio P. Rajani
Data: 22/08/2001
N° repertorio: 117541

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 07/08/2024
Reg. gen. 7609 - Reg. part. 6143
Quota: 1/1
A favore di ORGANA SPV SRL
Contro [REDACTED]