

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ermanni Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	9

All'udienza del 06/12/2024, 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 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa n° 46

Fabbricato ad uso civile abitazione, sito in posizione periferica rispetto al centro del paese di Tavigliano, lungo la strada che porta alla frazione Causso, elevato a due piani fuori terra con sottotetto a nudo tetto e ripostiglio allo stato rustico, il tutto in totale stato di abbandono e degrado, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e totalmente inabitabile, così composto :

-piano terreno : unico locale (cantine e ripostiglio sulla planimetria catastale depositata), altro locale (ingresso e cucina sulla planimetria catastale depositata), ripostiglio sito ad Ovest dell' abitazione (il piccolo servizio igienico rappresentato sulla planimetria catastale depositata risulta demolito), terreno di pertinenza ad uso cortile/giardino prospiciente il fabbricato a Sud e scala d' accesso esterna al piano superiore.

-Piano primo : unico locale (camera e soggiorno sulla planimetria catastale depositata), camera, guardaroba, balcone con sovrastante botola d' accesso al sottotetto priva di scala (rappresentata anch' essa sulla planimetria catastale depositata). Il locale di sgombero sito ad Ovest e sovrastante il relativo ripostiglio non è esistente in quanto è stata demolita la relativa soletta costituente il pavimento.

-Piano secondo : sottotetto a nudo tetto attualmente accessibile con scala a pioli ma impraticabile, totalmente allo stato rustico e con copertura costituita da orditura in legno e manto in tegole curve (coppi) totalmente da rifare.

Nel cortile/giardino a Sud, antistante un fabbricato di altra proprietà posto ad Ovest (mappale 263 C.T.), è presente un fabbricato accessorio con struttura in legno e copertura in lamiera, totalmente abusivo, utilizzato da terzi come deposito.

Inoltre la recinzione in rete metallica su muretto in cls che divide il cortile/giardino da un appezzamento di terreno libero, anch' esso di proprietà dell' Esecutata ma non oggetto della presente Procedura, è stata realizzata oltre il confine tra i mappali 935 (oggetto di Procedura) e 610, 273 e 641 (di proprietà dell' Esecutata ma non oggetto della presente Procedura). Il tutto come indicativamente rappresentato sulla planimetria illustrativa allegata.

L' accesso al fabbricato avviene a mezzo di passaggio pedonale e carraio della larghezza di mt. 2,40 circa nell' imbocco dalla strada principale, in parte costituito dalla pertinenza del fabbricato in oggetto posta a Nord dello stesso ed in parte da aree di pertinenza di altri fabbricati.

Infine si rileva come il cortile/giardino ed il ripostiglio ad Ovest siano stati utilizzati come depositi di materiale e ciarpame di vario genere.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa n° 46

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini Catasto Terreni Fabbricato (e relativa area di pertinenza) - mapp. 935 : mappale 584, mappali 263 e 270 (passaggio), 269 e 274, tutti di altra proprietà; mappali 641, 273 e 610, tutti di proprietà dell'Esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,24 m	T
Abitazione	40,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,20 m	1
Ripostiglio	30,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	6,00 m	T
Cantine/Ripostiglio	23,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,07 m	T
Sottotetto	58,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	1,85 m	2
Area esterna pertinenziale	57,00 mq	57,00 mq	0,10	5,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze sono state desunte dalla planimetria catastale.

L' altezza minima dei locali cantine/ripostiglio è pari amt. 1,20.

L' altezza minima del sottotetto è pari a mt. 0,50.

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
	14	935		Unica	A4	2	Vani 7	197 mq	310,91 €	T-1-2	

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	
14	935				Ente Urbano		161 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata a causa di difformità rilevate all'interno del fabbricato e consistenti nella demolizione di pareti interne, del wc sito precedentemente nel ripostiglio ad Ovest, della soletta sovrastante lo stesso ripostiglio e della scala d' accesso al sottotetto (il tutto come meglio indicato sulla planimetria illustrativa allegata).

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in totale stato di abbandono e degrado, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, privo di servizi igienici e totalmente inabitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di vetusta edificazione, in totale stato di abbandono e degrado, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e totalmente inabitabile.

Esposizione :

A Nord : su passaggio pedonale e carroio.

Ad Est : in aderenza ad altro fabbricato

A Sud : su area pertinenziale.

Ad Ovest : in aderenza su altro fabbricato.

Altezze interne utili : si veda la planimetria catastale allegata.

Strutture verticali : muratura e c.a.

Solai : latero-cemento, a volta, in legno.

Pareti esterne : tinteggiatura/grezzo.

Pareti interne : tinteggiatura/carta da parati/intonaco/grezzo.

Bagno : assente.

Pavimentazione interna : terra/battuto di cemento/graniglia/legno.

Infissi esterni : Legno senza vetrocamera in parte con persiane in legno.

Infissi interni : legno (ove presenti).

Impianti tecnologici : non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1970 al 17/09/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Barbara Piero	21/03/1970	24342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1970	2217	1641
		Registrazione			
Dal 17/09/2006 al 23/08/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/03/2007	3598	2201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2007 al 09/01/2008	**** Omissis ****	Pinerolo (TO)	15/02/2007	73	929
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/08/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	20/02/2008	1429	962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pinerolo (TO)	04/12/2007	32	941
Dal 09/01/2008 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Ciacimino	09/01/2008	19945	4993
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/02/2008	933	660
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MILANO 4	28/01/2008	2028	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 04/02/2008
Reg. gen. 934 - Reg. part. 161
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Sergio Ciancimino
Data: 09/01/2008
N° repertorio: 19946
N° raccolta: 4994

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 14/05/2014
Reg. gen. 3656 - Reg. part. 2837
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il presente Pignoramento è relativo alla Procedura Esecutiva n° 70/2014 chiusa anticipatamente con Decreto dell' Ill.mo Giudice, dott.ssa Eleonora Saccone, in data 24/10/2018. La relativa cancellazione, disposta con il succitato Decreto, non è mai stata eseguita dall' Agenzia del Territorio di Biella.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 11/10/2024
Reg. gen. 9042 - Reg. part. 7251
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Si precisa che nel Fascicolo della Procedura è stato rilevato un Ricorso per Intervento nel Procedimento in oggetto promosso dall' Agenzia delle Entrate-Riscossione della Provincia di Biella per un totale di € 359,27.

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile in oggetto è così inserito nel P.R.G.C. vigente : AREE EDIFICATE (AER) - Art. 3.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto, l' Ufficio Tecnico comunale ha comunicato di non aver rilevato alcun Provvedimento Edilizio relativo al fabbricato in oggetto.

A seguito del sopralluogo e del confronto con l' unica planimetria disponibile (catastale) si è verificato che il fabbricato è stato oggetto di varie demolizioni non autorizzate, relative alle pareti interne, al wc posizionato nel ripostiglio ad Ovest e sovrastante soletta in legno ed alla scala d' accesso esterna al sottotetto.

A seguito delle demolizioni il fabbricato è stato abbandonato con relativo deposito delle macerie e di materiale vario sia all' interno che all' esterno dello stesso.

Le opere realizzate difformemente (ovvero le demolizioni) potranno essere regolarizzate presentando presso il Comune di Tavigliano una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A. o S.C.I.A.) che presenterà indicativamente i costi sottoindicati, al netto degli Oneri di Legge :

Onorari e spese del professionista : € 1.500,00

Oblazione : da € 516,00 ad € 1.032,00

Tributi comunali : da € 30,00 ad € 80,00

Pratica catastale :

Onorari e spese del professionista : € 800,00

Tributi catastali : € 70,00

Nel cortile/giardino a Sud, antistante un fabbricato di altra proprietà (mappale 263 C.T.), è presente un fabbricato accessorio con struttura in legno e copertura in lamiera, totalmente abusivo, utilizzato da terzi come deposito.

Stanti le caratteristiche costruttive nonché l' esiguo (praticamente nullo) valore commerciale del manufatto (che peraltro insiste in parte su Area Agricola), non si ritiene di dover procedere ad una sanatoria ma se ne consiglia la demolizione e relativo smaltimento dei materiali di risulta presso la pubblica discarica, con un costo stimabile indicativamente in circa € 1.700,00 + Oneri di Legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa n° 46
Fabbricato ad uso civile abitazione, sito in posizione periferica rispetto al centro del paese di Tavigliano,

lungo la strada che porta alla frazione Causso, elevato a due piani fuori terra con sottotetto a nudo tetto e ripostiglio allo stato rustico, il tutto in totale stato di abbandono e degrado, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e totalmente inabitabile, così composto : -piano terreno : unico locale (cantine e ripostiglio sulla planimetria catastale depositata), altro locale (ingresso e cucina sulla planimetria catastale depositata), ripostiglio sito ad Ovest dell' abitazione (il piccolo servizio igienico rappresentato sulla planimetria catastale depositata risulta demolito), terreno di pertinenza ad uso cortile/giardino prospiciente il fabbricato a Sud e scala d' accesso esterna al piano superiore. -Piano primo : unico locale (camera e soggiorno sulla planimetria catastale depositata), camera, guardaroba, balcone con sovrastante botola d' accesso al sottotetto priva di scala (rappresentata anch' essa sulla planimetria catastale depositata). Il locale di sgombero sito ad Ovest e sovrastante il relativo ripostiglio non è esistente in quanto è stata demolita la relativa soletta costituente il pavimento. -Piano secondo : sottotetto a nudo tetto attualmente accessibile con scala a pioli ma impraticabile, totalmente allo stato rustico e con copertura costituita da orditura in legno e manto in tegole curve (coppi) totalmente da rifare. Nel cortile/giardino a Sud, antistante un fabbricato di altra proprietà posto ad Ovest (mappale 263 C.T.), è presente un fabbricato accessorio con struttura in legno e copertura in lamiera, totalmente abusivo, utilizzato da terzi come deposito. Inoltre la recinzione in rete metallica su muretto in cls che divide il cortile/giardino da un appezzamento di terreno libero, anch' esso di proprietà dell' Esecutata ma non oggetto della presente Procedura, è stata realizzata oltre il confine tra i mappali 935 (oggetto di Procedura) e 610, 273 e 641 (di proprietà dell' Esecutata ma non oggetto della presente Procedura). Il tutto come indicativamente rappresentato sulla planimetria illustrativa allegata. L' accesso al fabbricato avviene a mezzo di passaggio pedonale e carraio della larghezza di mt. 2,40 circa nell' imbocco dalla strada principale, in parte costituito dalla pertinenza del fabbricato in oggetto posta a Nord dello stesso ed in parte da aree di pertinenza di altri fabbricati. Infine si rileva come il cortile/giardino ed il ripostiglio ad Ovest siano stati utilizzati come depositi di materiale e ciarpace di vario genere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 935, Zc. Unica, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 935, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 13.182,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa n° 46	109,85 mq	120,00 €/mq	€ 13.182,00	100,00%	€ 13.182,00
Valore di stima:					€ 13.182,00

Valore di stima: € 13.182,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

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.

Cossato, li 19/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento 7251/2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento 2837/2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di chiusura anticipata Procedimento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia copia privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria copia privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria illustrativa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria illustrativa copia privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

