

TRIBUNALE DI BIELLA

Ufficio Procedure Concorsuali

Aggiornamento perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Alessandra,
ex Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.

n. 9/2024 R.G. LIQUID. GIUDIZ.
n. 10/2024 R.G. LIQUID. GIUDIZ.

promossa da:

Codice fiscale: _____

contro:

Codice fiscale: _____

Codice fiscale: \ _____

SU IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE
ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2

INCARICO : AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE

dal liquidatore del 05/09/2025, la sottoscritta Arch. Barbera Alessandra, con studio in Via Alfonso Lamarmora, 23 - 13900 - Biella (BI), recapito 3282003269;
email: *arch_barbera@yahoo.it, alessandra.barbera@archiworldpec.it*,
già nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2023, per l'esecuzione immobiliare.

PREMESSA

I beni in oggetto sono costituiti dai seguenti immobili:

- Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-I-2.

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione "da terra a cielo" elevato in parte a tre piani fuori terra, con vano sottotetto non abitabile, non accatastato e accessibile solo dall'esterno; e in parte a due piani fuori terra con piccolo sito annesso, distinto in mappa terreni al foglio 6, particelle 337 parte e 338.

L'immobile si compone al piano terreno di ingresso su vano scala con ripostiglio (sotto-scala), cucina, soggiorno, veranda, portico, ripostiglio e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, bagno, due camere, balcone ed altre due camere con accesso dal balcone esterno; al piano terzo si trovano disimpegno, balcone e tre camere.

L'antistante fabbricato rustico accessorio, è elevato a due piani fuori terra ed è composto da autorimessa, ripostiglio, lavatoio e servizio igienico al piano terreno e da ripostiglio al piano primo, con piccolo sito pertinenziale, distinto in mappa terreni al foglio 6, particella 351.

La proprietà comprende appezzamento di terreno esclusivo, distinto nella mappa terreni al foglio 6, particella 356.

Immobili residenziali inseriti in un contesto di corte di vetusta costruzione, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle immediate vicinanze, mentre si valutano limitate le aree parcheggio disponibili.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Rimangono invariati gli elementi descrittivi del contesto e dei confini come da perizia depositata agli atti dell'esecuzione immobiliare conclusa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura concorsuale, appartiene ai seguenti:

-

-

_____ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: _____

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

-

_____ (Proprietà 1/2)

-

_____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Valutato lo stato di totale abbandono ed i plurimi interventi attuati dal liquidatore nel corso degli anni dell'esecuzione immobiliare, viste le occupazioni denunciate, i danni ulteriori delle strutture, si valuta un adeguamento delle percentuali con una diminuzione dei valori per arrivare ad una definizione più corretta ed aggiornata dello stato dei luoghi, stante il sopralluogo esterno effettuato

dell'immobile e del livello di manutenzione interno del cespite, come da documentazione fotografica allegata dal custode nel corso degli anni.

Trattasi di immobile in stato di degrado, le cui condizioni strutturali, igieniche, impiantistiche e le finiture interne sono deteriorate a causa della mancata manutenzione, compromettendone la funzionalità e sicurezza, a far data da oltre due anni.

TABELLA : Consistenze

Superfici commerciali: (rilevate dalla planimetria catastale)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff. Ponderazione	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione civile	119,80 mq	165,40 mq	0,85	140,59 mq	T-1-2
Balcone/scale	21,40 mq	22,90 mq	0,2	4,58 mq	1
portico	3,60 mq	3,90 mq	0,15	0,58 mq	T
ripost. (fabbr.rustico)	18,40 mq	24,40 mq	0,15	3,66 mq	1
Abitazione	54,00 mq	67,00 mq	0,7	46,90 mq	T-1
Balcone/scale (fabbr.rust.)	5,30 mq	5,60 mq	0	0	1
portico (fabb.rustico)	6,20 mq	6,90 mq	0,12	0,83 mq	T
Autorimessa (fabb.rustico)	15,00 mq	19,10 mq	0,45	6,75 mq	T
ripost/lavatoio (fabbr.rustico)	10,70 mq	14,40 mq	0,5	7,20 mq	T
Giardino (part.351)	34,00 mq	34,00 mq	0,12	4,08 mq	T
Giardino (part.356)	80,00 mq	80,00 mq	0,12	9,60 mq	T
TOTALE (superfici convenzionale ponderata arrotondate)				225,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile monofamiliare che per caratteristiche costruttive e di finitura, può essere suddiviso in tre fabbricati, quali:

due porzioni rustiche elevate a due piani f.t. (identificate a catasto terreni dalle particelle 337 parte e 351, del foglio 6) ed una adibita a civile abitazione elevata a tre piani f.t. (identificata a catasto terreni dalla particella 338, del foglio 6). Divisione valutata nel computo delle consistenze, viste le diverse caratteristiche degli immobili, inseriti in parte nella medesima SCHEDA CATASTALE (Fg. 512, Part.43, Sub.4, oltre U.I.U. GRAFFATA).

I fabbricati rustici presentano scale esterne in legno degradate e prive di sicurezza, che pertanto sono state valutate con percentuale nulla, a differenza del fabbricato civile che è dotato di vano scala interno. Al piano terreno l'abitazione principale (part.338) è collegata al fabbricato rustico contiguo (part.337 parte), da una apertura che collega la cucina al ripostiglio.

I beni, avendo ingressi ed impianti indipendenti, possono essere divisi, presentando Istanze in Comune ed a Catasto; se fosse necessario.

Sono presenti pertinenze quali: vano sottotetto (al piano terzo del fabbricato civile, accessibile solo esternamente e non inserito nelle scheda catastale) e aree esterne antistanti i fabbricati, valutate a corpo.

DATI CATASTALI e cronistoria

Rimangono invariati come da perizia depositata in data 16.10.2023.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate alcune difformità negli immobili, quali:

-difformità in prospetto, presenza di una finestra aggiuntiva al piano secondo dell'abitazione (con affaccio sulla via Dell'Erio);

- modifica accessi alle camere al piano secondo dell'abitazione, chiusura di una porta ed apertura di una nuova;

- altezza diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati catastali (da 2,70 m a 2,90 m);

- demolizione del muro tra ripostiglio e lavatoio al piano terreno del fabbricato rustico;(part. 351)

- apertura di una finestra nel fabbricato rustico con affaccio sul terreno esclusivo (part. 351).

Sarà, necessario regolarizzare l'abuso, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta; quindi occorrerà redigere tre pratiche docfa per l'aggiornamento catastale, che comporterà la costituzione di nuovi subalterni, non essendo il fabbricato rustico (individuato nella part.351) direttamente comunicante con il fabbricato civile (individuato nella part.337 parte e 338, del fg.6).

STATO CONSERVATIVO

Il compendio appare in stato di abbandono e di degrado, situazione già rilevata in sede di primo sopralluogo e peggiorata per al totale assenza di manutenzione nel corso degli anni della procedura. Saranno pertanto necessari interventi di ristrutturazione per ripristinare la salubrità, la sicurezza ed il decoro dell'immobile in oggetto.

I problemi di perdite/infiltrazioni dal tetto hanno aggravato ulteriormente i danni interni, al soffitto ed alle pareti, rendendo indispensabile un intervento di messa in sicurezza della copertura.

L'unità immobiliare in oggetto, presenta finiture di modesto livello e una dotazione limitata degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato, che richiederanno una verifica ed adeguamento.

Le pareti interne ed i serramenti soprattutto del piano secondo/primo richiederanno interventi di manutenzione e ripristino delle finiture viste le problematiche della copertura con conseguente infiltrazione dell'acqua nei vani interni dell'abitazione.

Le finiture interne sono di mediocre qualità e in pessime condizioni manutentive.

Si rimanda a quanto citato nella perizia del 2023, circa la presenza di svariati beni, mobili e masserizie, accumulate internamente ed alla descrizioni delle tipologie costruttive, che non hanno subito modifiche nel corso degli anni, ad eccezione di chiusure aggiuntive sul cortile per evitare l'ingresso nel fabbricato di terze persone, a seguito di occupazioni abusive dei locali.

PROVENIENZE VENTENNALI

invariate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

invariate.

NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITÀ EDILIZIA

invariata.

- 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.

STIMA AGGIORNATA IN DATA 12/09/2025 DEI BENI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, accessibilità, presenza di parcheggi, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità edilizia e catastale, 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, vista la crisi immobiliare e il degradare di alcune zone, meno appetibili sul mercato, ha portato viste le condizioni dell'immobile ad una riduzione ulteriore del valore per metro quadro, per determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il bene in oggetto definisce un grado di commerciabilità basso, determinato dalle variabili sopraccitate, che determinano un valore a ribasso della valutazione, dovuta anche alle condizioni in cui versa il fabbricato e le pertinenze. Il tutto tenendo conto delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare di riferimento, che in provincia di Biella, ha registrato, una ulteriore svalutazione degli immobili e dei valori di compravendita ed una contestuale dilatazione dei tempi di vendita.

La valutazione dell'edificio complessiva, come da tabella consistenze.

Identificativo	Superficie convenzionale	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO DEI BENI	QUOTA DI VENDITA
Fabbricato civile Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2	225,00 mq	250,00 €/mq	56.250,00 EURO	50%+ 50%
VALORE COMMERCIALE TOTALE ARROTONDATO			€ 56.250,00	

DEPREZZAMENTI

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO	VALORE
Oneri di regolarizzazione urbanistica/CATASTALE/DIRITTI	3.000,00 EURO
Variazione mercato	8,00%
VALORE FINALE TOTALE DI STIMA ARROTONDATO	
€ 47.600,00	


Valore finale di stima: € 47.600,00

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c., propone una riduzione forfettaria di circa il 10% del valore di mercato, valutata anche la quantità di immobili in vendita nel comune, sintomo di un abbassamento delle offerte di acquisto.

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, lì 12/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c
Arch. Barbera Alessandra

 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PERSAGGIISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA
Sezione: Architetto n° 343

A/ ALESSANDRA BARBERA

