

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gremmo Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.168,00	13



All'udienza del 24/10/2024, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. 335 6628794, Fax 015 541700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - VIA DETOMATI, 18 (Coord. Geografiche: 45.561147,8.0592818)

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio al piano secondo dell'edificio condominiale elevato a 5 piani fuori terra oltre al seminterrato, denominato "CONDOMINIO LORENA" sito in Vigliano Biellese, via De Tomati, 18 (angolo via Mazzia) in mappa del catasto terreni al foglio 7, particella 141, ente urbano di mq. 1.965, coerente con la via Detomati, la via Mazzia e le particelle stesso foglio : 160, 165, 417, 148 e 479.

Alloggio al piano secondo composto da : ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera e balcone. E' inoltre pertinenziale una cantina al piano seminterrato.

Dalla Via Detomati, 18, si accede all'atrio condominiale con accesso alle scale ed all'ascensore.

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona centrale del territorio comunale a circa 100 metri dalla Sede Municipale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati anche pluripiano a media densità abitativa. In particolare l'edificio intero è sicuramente stato costruito (inizio costruzione) nel 1971. L'area pertinenziale in fregio alle due vie pubbliche e esterne alla recinzione è asfaltata con presenza di parcheggi ad uso impropriamente esclusivo dei condomini (ma non all'immobile oggetto della presente relazione). All'interno della zona delimitata da recinzione si trovano gli spazi di manovra per l'accesso al basso fabbricato a rimesse e una minoritaria area a verde. La zona risulta servita da tutte le urbanizzazioni, e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è tipo comunale interno, collegata alla rete extraurbana. La zona presenta tutti i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità, raggiungibili nel raggio massimo di 200 / 300 metri.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - VIA DETOMATI, 18

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto (mappale) condominiale pertinenziale in mappa al foglio 7, particella 141, ente urbano di mq. 1.965, coerente con la via Detomati, la via Mazzia e le particelle stesso foglio : 160, 165, 417, 148 e 479.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,70 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Cantina	6,20 mq	4,60 mq	0,20	0,92 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				67,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,92 mq		

La "superficie commerciale" è stata calcolata secondo i criteri usuali, quindi mediante utilizzo della superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti, senza tener conto di quota parte delle superfici accessorie e di ornamento condominiali.

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	380	10		A2	U	4	68 mq	485,47 €	2 - S1	

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie SONO conformi allo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato condominiale è buono, come anche lo stato dell'alloggio in esame. Il bagno parrebbe essere stato oggetto di rifacimento in tempi non remoti. Le facciate, in gran parte con mattoni a vista sono in buono stato. Per gli interni, in relazione all'epoca di costruzione ed al suo utilizzo, senza interventi (ad eccezione di quanto sopra chiarito) che non siano stati di sola manutenzione ordinaria, presenta i normali segni di vetustà di un fabbricato edificato da oltre 40anni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio condominiale ha la struttura portante in cemento armato (a vista) con murature esterne di tamponamento in mattoni paramano a vista. I solai ed i balconi sono in struttura mista in opera in cemento armato e pignatte di laterizio; pavimentazione in marmette di kliner.

Copertura: l'edificio ha copertura è tetto.

Tamponature: le tamponature interne di mattoni forati intonacati, spessore cm. 10.

Finiture Esterne: Tinteggiatura in discreto stato per le parti non in paramano che sono molto buone .

Serramenti: Il portoncino d'ingresso che affaccia sull'atrio (e vano scala) è in alluminio anodizzato. I serramenti esterni sono in PVC bianco con vetro basso emissivo e quindi di recente sostituzione . Oscuramento con avvolgibili in plastica con cassonetto. Le porte interne sono in legno tamburato alcune con parte superiore a giorno.

Finiture interne: L'ingresso condominiale ha pavimentazione in marmo, come anche le pedate della scala. I disimpegni del piano interrato sono rustici con pareti semplicemente intonacate e pavimentazione in cemento gettato e liscio. L'alloggio ha le finiture tipiche dell'epoca di costruzione, pavimenti in piastrelle di ceramica per tutti i locali, parquet in legno per la camera. Rivestimenti in piastrelle di ceramica in bagno e cucina (per il bagno sia la pavimentazione che il rivestimento sono stati sostituiti in tempi relativamente recenti). Marmette in gres per il pavimento del balcone.

Impianti:

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; negli ambienti sono posizionati i termosifoni con massa radiante e con carter di copertura in lamiera verniciata. Sono dotati di valvole termostatiche. Anche la produzione di acs è centralizzata.

Impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, presenta frutti e mostrine di media qualità.

Impianto idrico-sanitario è sottotraccia, allacciato alle utenze pubbliche.

Dotazioni condominiali : Atrio con vano scala ed ascensore accessibili da ingresso condominiale sulla via Detomati. Ingresso secondario e carraio dalla Via Mazzia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria / esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 09/07/2021	**** Omissis ****	ROGITO C/VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI	31/01/2002	19031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	08/02/2002	1224	845
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
COSSATO	18/02/2002	153	1V		
Dal 09/07/2021 al 25/01/2025	**** Omissis ****	ROGITO NOTARILE C/VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GAROFALO	09/07/2021	30326	7563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	03/08/2021	7388	5979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BIELLA	02/08/2021	4763			

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 25/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MESSINA il 28/11/2023
Reg. gen. 10960 - Reg. part. 1091
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 62.179,01
Rogante: ufficiale giudiziario tribunale MESSINA
Data: 11/07/1994
N° repertorio: 1245
Note: decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 1245 del 11/07/1994

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BIELLA il 14/02/2024
Reg. gen. 1400 - Reg. part. 1073
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato condominiale è così azionato nel P.R.G. :

Destinazioni urbanistiche

AER - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER) - Art.21

Servizi

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP) esistenti - Art.18

Strada - Viabilità - Art.20

Commercio

A1 - Addensamento storico rilevante: "Area Urbana Centrale"

Classi geologiche

1 - Classe 1 - Art.33

Acustica

Classe acustica III - Aree di tipo misto



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il fabbricato condominiale (e l'alloggio in esame) è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza edilizia in data 18 novembre 1971;
- Licenza edilizia (variante) in data 14/12/1971;
- Licenza edilizia n° 363 del 19/09/1972;
- Licenza edilizia n° 56 del 12/02/1973;
- Licenza edilizia n° 50 del 21/10/1974;

con rilascio del certificato di abitabilità in data 15 gennaio 1975.

Per l'unità abitativa in oggetto è stata presentata Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere di manutenzione straordinaria interne in data 30/09/2021, protocollata al n° 267

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, o meglio esistono tolleranze esecutive dichiarabili ai sensi del D.P.R. 380/01, art 34 ter. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n° 2021 204230 0006

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data del 25/01/2025 l'Amministratore pro tempore del condominio segnalava che non ci sono debiti da parte dell'esecutata, come pure il gestore dell'impianto di riscaldamento. Ad oggi la gestione delle spese condominiali comporta un esborso annuo di circa €. 1.600,00, escluso riscaldamento

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto UNICO è formato dai seguenti beni:

ALLOGGIO al piano secondo con cantina al piano seminterrato in Vigliano Biellese, via De Tomati, 18.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - VIA DETOMATI, 18

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio al piano secondo dell'edificio condominiale elevato a 5 piani fuori terra oltre al seminterrato, denominato "CONDOMINIO LORENA" sito in Vigliano Biellese, via De Tomati, 18 (angolo via Mazzia) in mappa del catasto terreni al foglio 7, particella 141, ente urbano di mq. 1.965, coerente con la via Detomati, la via Mazzia e le particelle stesso foglio : 160, 165, 417, 148 e 479. Alloggio al piano secondo composto da : ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera e balcone. E' inoltre pertinenziale una cantina al piano seminterrato. Dalla Via Detomati, 18, si accede all'atrio condominiale con accesso alle scale ed all'ascensore. L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona centrale del territorio comunale a circa 100 metri dalla Sede Municipale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati anche pluriplano a media densità abitativa. In particolare l'edificio intero è sicuramente stato costruito (inizio costruzione) nel 1971. L'area pertinenziale in fregio alle due vie pubbliche e esterne alla recinzione è asfaltata con presenza di parcheggi ad uso impropriamente esclusivo dei condomini (ma non all'immobile oggetto della presente relazione). All'interno della zona delimitata da recinzione si trovano gli spazi di manovra per l'accesso al basso fabbricato a rimesse e una minoritaria area a verde. La zona risulta servita da tutte le urbanizzazioni, e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è tipo comunale interno, collegata alla rete extraurbana. La zona presenta tutti i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità, raggiungibili nel raggio massimo di 200 / 300 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 380, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 27.168,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vigliano Biellese (BI) - VIA DETOMATI, 18	67,92 mq	400,00 €/mq	€ 27.168,00	100,00%	€ 27.168,00
				Valore di stima:	€ 27.168,00

Valore di stima: € 27.168,00

Valore finale di stima: € 27.168,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato



di affittanza, 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.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

- ai paragrafi dati catastali ;
- al paragrafo della regolarità edilizia.

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.

Gaglianico, li 30/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gremmo Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 25/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipocatastale immobile (Aggiornamento al 25/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - VIA DETOMATI, 18

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio al piano secondo dell'edificio condominiale elevato a 5 piani fuori terra oltre al seminterrato, denominato "CONDOMINIO LORENA" sito in Vigliano Biellese, via De Tomati, 18 (angolo via Mazzia) in mappa del catasto terreni al foglio 7, particella 141, ente urbano di mq. 1.965, coerente con la via Detomati, la via Mazzia e le particelle stesso foglio : 160, 165, 417, 148 e 479. Alloggio al piano secondo composto da : ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera e balcone. E' inoltre pertinenziale una cantina al piano seminterrato. Dalla Via Detomati, 18, si accede all'atrio condominiale con accesso alle scale ed all'ascensore. L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona centrale del territorio comunale a circa 100 metri dalla Sede Municipale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati anche pluripiano a media densità abitativa. In particolare l'edificio intero è sicuramente stato costruito (inizio costruzione) nel 1971. L'area pertinenziale in fregio alle due vie pubbliche e esterne alla recinzione è asfaltata con presenza di parcheggi ad uso impropriamente esclusivo dei condomini (ma non all'immobile oggetto della presente relazione). All'interno della zona delimitata da recinzione si trovano gli spazi di manovra per l'accesso al basso fabbricato a rimesse e una minoritaria area a verde. La zona risulta servita da tutte le urbanizzazioni, e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è tipo comunale interno, collegata alla rete extraurbana. La zona presenta tutti i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità, raggiungibili nel raggio massimo di 200 / 300 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 380, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale è così azionato nel P.R.G. : Destinazioni urbanistiche AER - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER) - Art.21 Servizi Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP) esistenti - Art.18 Strada - Viabilità - Art.20 Commercio A1 - Addensamento storico rilevante: "Area Urbana Centrale" Classi geologiche 1 - Classe 1 - Art.33 Acustica Classe acustica III - Aree di tipo misto

Prezzo base d'asta: € 27.168,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.168,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vigliano Biellese (BI) - VIA DETOMATI, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 380, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	67,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato condominiale è buono, come anche lo stato dell'alloggio in esame. Il bagno parrebbe essere stato oggetto di rifacimento in tempi non remoti. Le facciate, in gran parte con mattoni a vista sono in buono stato. Per gli interni, in relazione all'epoca di costruzione ed al suo utilizzo, senza interventi (ad eccezione di quanto sopra chiarito) che non siano stati di sola manutenzione ordinaria, presenta i normali segni di vetustà di un fabbricato edificato da oltre 40anni.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio al piano secondo dell'edificio condominiale elevato a 5 piani fuori terra oltre al seminterrato, denominato "CONDOMINIO LORENA" sito in Vigliano Biellese, via De Tomati, 18 (angolo via Mazzia) in mappa del catasto terreni al foglio 7, particella 141, ente urbano di mq. 1.965, coerente con la via Detomati, la via Mazzia e le particelle stesso foglio : 160, 165, 417, 148 e 479. Alloggio al piano secondo composto da : ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera e balcone. E' inoltre pertinenziale una cantina al piano seminterrato. Dalla Via Detomati, 18, si accede all'atrio condominiale con accesso alle scale ed all'ascensore. L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona centrale del territorio comunale a circa 100 metri dalla Sede Municipale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati anche pluriplano a media densità abitativa. In particolare l'edificio intero è sicuramente stato costruito (inizio costruzione) nel 1971. L'area pertinenziale in fregio alle due vie pubbliche e esterne alla recinzione è asfaltata con presenza di parcheggi ad uso impropriamente esclusivo dei condomini (ma non all'immobile oggetto della presente relazione). All'interno della zona delimitata da recinzione si trovano gli spazi di manovra per l'accesso al basso fabbricato a rimesse e una minoritaria area a verde. La zona risulta servita da tutte le urbanizzazioni, e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è tipo comunale interno, collegata alla rete extraurbana. La zona presenta tutti i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità, raggiungibili nel raggio massimo di 200 / 300 metri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria / eseguita.		