

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monteleone Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
*** omissis ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** omissis ***

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*** omissis ***

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9



All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Geom. Monteleone Nicola, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 13030 - Benna (BI), email geometra.monteleone@libero.it, PEC nicola.monteleone@geopec.it, Tel. 015 2558218, Fax 015 2558218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cossato (BI) - Via Cesare Battisti

DESCRIZIONE

Terreno edificabile di mq. 1850 facente parte di un piano edilizio convenzionato con convenzione edilizia n. 22/10/2018 rep. 12657/7950 Notaio Crema con sede in Cossato trascritto il 16/11/2018 al n. 8837/7119 a favore del *** *omissis* *** , la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cossato Foglio 30 Particella 2003 contro *** *omissis* ***.

In parte il terreno dovrà essere adibito a strada e standard edilizio in base alla Legge 56.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cossato (BI) – Via Cesare Battisti

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

Il terreno oggetto di esecuzione ricade alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappale 2006 - 1332 - 2013 - 1906 - 1905 - 1888 - 1891 - 1898 - 1769 - 293- 2002 - 2007

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile convenzionato facente parte di un PEC	1850,00 mq	1850,00 mq	1	1850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1850,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si richiamano le visure storiche allegate in calce alla presente perizia

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	2003				Seminativo	3	001850 mq	5,73 €	8,6 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale;
- La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- I terreni devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

PATTI

CONVENZIONE EDILIZIA del 22/10/2018 numero di repertorio 12657/7950 Notaio Crema Sandro sede Cossato (BI) trascritto il 16/11/2018 ai nn.88.7/7119 a favore di *** **omissis** ***, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cossato Foglio 30 Particella 2003 contro *** **omissis** ***

ATTO NOTAIO RAJANI PIERLEVINO DI COMPRAVENDITA E CESSIONE DI CUBATURA DELL'11/03/2010 REPERTORIO N. 141590 RACCOLTA N. 22798



STATO CONSERVATIVO

Il terreno edificabile oggetto di perizia allo stato attuale è in stato di abbandono vi sono depositati materiali di vario genere, baraccamenti, recinzioni di cantiere e materiali edili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1998 al 04/03/2004	*** omissis *** proprietario per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni con la *** omissis ***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SOLA SECONDINA	11/11/1998	55217	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO REGISTRO COSSATO	05/12/1998	9692	7045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO COSSATO	27/11/1998	1049			
Dal 04/03/2004 al 11/03/2010	*** omissis *** per la quota di proprietà 4/6, *** omissis *** per la quota di proprietà di 1/6 e *** omissis *** per la quota di proprietà di 1/6	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI COSSATO	10/11/2005	11840	7244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI COSSATO	27/01/2005	68	661		
Dal 11/03/2010 al 16/01/2013	*** omissis *** per la quota di proprietà 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAJANI PIERLEVINO	11/03/2010	141590	22798
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	18/03/2010	2413	1731
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2010	*** omissis *** per la quota di proprietà 4/6, *** omissis *** per la quota di proprietà di 1/6*** omissis *** per la quota di proprietà di 1/6	ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	11/03/2010		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	06/09/2012	6796	5425
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2013	*** omissis *** per la quota di proprietà di 1/1	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO BIONDO CESARE	16/01/2023	120	73
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	18/01/2013	609	463
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 27/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TORINO il 31/01/2013
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 70
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 115.000,00

Trascrizioni

- **CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a COSSATO il 16/11/2018
Reg. gen. 8837 - Reg. part. 7119
Quota: 1/1
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Note: Convenzione edilizia a favore del *** omissis *** contro *** omissis *** e altri soggetti (allegati titolo e nota)
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TORINO il 16/01/2024
Reg. gen. 514 - Reg. part. 424
Quota: 1/1
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Cossato inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG facente parte di un complesso edilizio convenzionato (PEC) Classe uso del suolo aree di nuova edificazione C1 art. N.T.A. 62 (norme e tabella PRG allegata)

REGOLARITÀ EDILIZIA

CONVENZIONE EDILIZIA del 22/10/2018 numero di repertorio 12657/7950 Notaio Crema Sandro sede Cossato (BI) trascritto il 16/11/2018 ai nn.88.7/7119 a favore di *** omissis *** la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cossato Foglio 30 Particella 2003 contro *** omissis ***

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cossato (BI) – Via Cesare Battisti

Terreno edificabile di mq. 1850 facente parte di un piano edilizio convenzionato con convenzione edilizia n. 22/10/2018 rep. 12657/7950 Notaio Crema con sede in Cossato trascritto il 16/11/2018 al n. 8837/7119 a favore del *** *omissis* *** , la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cossato Foglio 30 Particella 2003 contro *** *omissis* *** . In parte il terreno dovrà essere adibito a strada e standard edilizio in base alla Legge 56 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 2003, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Cossato (BI) - VIA BATTISTI	1850,00 mq	40,00 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
Valore di stima:					€ 74.000,00

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.

Benna, li 30/05/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - - ESTRATTO DI MAPPA TERRENI (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - - ESTRATTO PRGE NORME DI ATTUAZIONE (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVENZIONE EDILIZIA ATTO NOTAIO CREMA (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE CONVENZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO COMPRAVENDITA E CESSIONE DI CUBATURA NOTAIO RAJANI DEL 11/03/2010 (Aggiornamento al 27/05/2024)

