
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



Biella, 10/12/2021.



INCARICO

All'udienza del 21/09/2021, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it, PEC carlo.boscono@geopec.it, Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 21/10/2021 il sottoscritto con il Custode nominato Avv. Marco Bonino effettuava sopralluogo conoscitivo dei cespiti pignorati effettuando tutti i rilievi e gli accertamenti utili alla stesura della presente relazione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Pietro Bora n. 5

DESCRIZIONE

In Biella (BI) Rione Chiavazza, Via Pietro Bora n. 5, facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato "CONDOMINIO PROTECNICA" costituito da corpi di fabbricato ad uso civile abitazione, artigianale e industriale insistenti sulla Particella 406 del Foglio 86 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 21.616, al piano primo alloggio distinto con il n. 1, così composto:

Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno ripostiglio e terrazzo. Completa la proprietà pertinente sottoscala ad uso cantina al piano cantinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

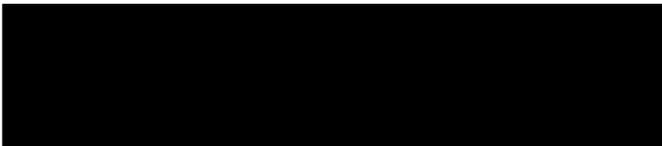
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Pietro Bora n. 5

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per l'intera piena proprietà.

CONFINI

Coerenze alloggio: muri perimetrali su cortile comune su tre lati e vano scala comune.



Coerenze cantina: muri contro terra a due lati, vano scala comune e altra cantina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,45 m	1
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	0,00 m	1
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,85	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 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
-	557	12	131	1	A/3	2	4,5 vani	108 mq	395,09 €	S1-1	-

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
86	406				Ente Urbano		02.16.16 mq			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in oggetto non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

PARTI COMUNI

All'immobile in oggetto competono i diritti pro-quota di comproprietà condominiale sulle parti del fabbricato di cui fa parte da considerarsi comuni per uso e/o destinazione, a norma dell'art. 1117 c.c. ed



a quanto previsto nel regolamento condominiale allegato all'atto autentificato nelle firme dal Notaio Lavioso dott. Raffaello del 17/02/1995 rep. n. 38038.

SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE

L'immobile in oggetto è soggetto alle servitù attive e passive derivanti dalla conduzione condominiale del fabbricato di cui fa parte e dai disposti del suddetto regolamento condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Complesso immobiliare di cui fa parte L'immobile in oggetto è prevalentemente produttivo, di vecchia costruzione (ante '67), posto in zona periferica del Comune di Biella, rione Chiavazza.

L'alloggio in oggetto è stato ricavato dalla ristrutturazione con civilizzazione risalente alla fine degli anni '90, primi 2000 di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra, probabilmente originariamente adibito a portineria/uffici.

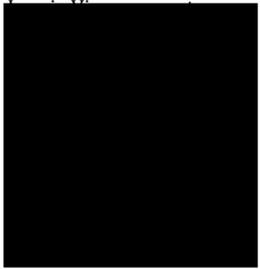
L'alloggio, posto al primo e ultimo piano (secondo fuori terra), si presenta oggi in discrete condizioni generali di manutenzione, la struttura portante è in muratura con orizzontamenti in latero cemento, tramezzi in muratura, copertura in tegole tipo marsigliesi su orditura in legno; le pareti interne ed esterne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono parte in piastrelle tipo monocottura 40X40 e parte in parquet, il terrazzo impermeabilizzato con guaina catramata risulta privo di pavimentazione di calpestio; i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, ferramenta in ferro cromato, persiane in legno, porte interne in legno tamburato con specchiatura in vetro, portoncino d'ingresso in legno massello; il bagno è completo di sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, water, vasca) con rubinetterie in ferro cromato miscelatori mono comando; gli impianti, elettrico sottotraccia, di riscaldamento con termosifoni e caldaia a metano atta anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria, risultano tutti funzionanti ma non è stato possibile reperire le relative certificazioni.

Il locale sotto scala ad uso cantina al piano seminterrato è allo stato rustico, privo di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato e dal proprio nucleo familiare (marito e figlio maggiorenne).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2000 al 22/03/2004		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Broglia dott. Roberto	14/07/2000	30701	2503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	19/07/2000	6414	4574		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/08/2000	2011	Serie 1V
Dal 22/03/2004	[REDACTED]	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amosso dott. Pietro	22/03/2004	62622	13691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/03/2004	3189	1671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/03/2004	761	Serie 1T

RISULTA VERIFICATA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DEL PIGNORAMENTO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
 Iscritto a Biella il 23/03/2004
 Reg. gen. 3190 - Reg. part. 890
 Quota: 1/1
 Importo: € 168.400,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 84.200,00
 Percentuale interessi: 5,75 %
 Rogante: Notaio Amosso dott. Pietro
 Data: 22/03/2004
 N° repertorio: 62623
 N° raccolta: 13692
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 07/08/2019
 Reg. gen. 7111 - Reg. part. 741
 Quota: 1/1
 Importo: € 14.400,00
 A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Capitale: € 13.679,89
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 12/08/2016
N° repertorio: 757

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Biella il 21/04/2021
Reg. gen. 3617 - Reg. part. 2894
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente PRG del Comune di Biella in "Zone per Attività Economiche con Insediamenti Industriali e Artigianali - IA/C Aree con Insediamenti Industriali e Artigianali Esistenti da Confermare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto risulta di vecchia costruzione, ante '67, successivamente il Comune di Biella ha rilasciato i seguenti provvedimenti autorizzativi l'esecuzione di interventi edilizi:

Concessione in Sanatoria n. 35 del 15/03/1993.
Autorizzazione Edilizia n. 208 del 34/06/1993.
Concessione Edilizia n. 133 del 31/05/2000.

Dalla verifica in loco sono emerse delle discrepanze tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato reperito certificato di agibilità o abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono stati reperite le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario, termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00 c.a.

Totale spese per l'anno in corso e precedente imputabili dal Condominio al nuovo proprietario aggiudicatario: € 1.200,00 c.a. (Euro Milleduecento/00 c.a.)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano le difformità urbanistiche e catastali riscontrate per L'immobile in oggetto.

La regolarizzazione urbanistica comporterà il rilievo completo dettagliato dell'immobile come effettivamente realizzato, la stesura di un progetto per la richiesta di concessione in sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato, il tutto quantificabile in questa sede approssimativamente in **€. 2.800,00.**

Il costo del relativo aggiornamento catastale è quantificabile in **€. 1.000,00.**

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine analizzando la situazione del mercato immobiliare locale. Tutti questi elementi unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima così riassumibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - Via Pietro Bora n. 5	110,00 mq	400,00 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà

€ 44.000,00 (Euro Quarantaquattromila/00)

A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale di €. 4.000,00.

A dedurre oneri condominiali imputabili all'aggiudicatario per un totale di €. 1.200,00.



Prezzo base D'asta lotto Unico: €. 39.000,00 (Euro Trentanovemila/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.

La presente relazione è formata da 8 pagine dattiloscritte e numerate oltre agli allegati.

Biella, li 10/12/2021.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa Catasto Terreni.
- Planimetrie catastali.
- Visure Catastali.
- Atti di provenienza.

