
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 10 marzo 2025 ore 9,30

1 di 14



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

In data 28/10/2024, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con pertinenti soffitta, deposito, cantina e porzione di autorimessa, ubicato a Pralungo (BI) - via Matteotti n. 63



DESCRIZIONE

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 ente urbano di are 2,37,

- l'alloggio distinto con il n. 2 posto nel piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio due camere, bagno, soggiorno e due balconi, con pertinenti porzione di soffitta distinta con la sigla S/2 nel piano sottotetto, porzione di deposito nell'angolo sud-est distinto con la sigla D/2 nel piano primo sottostrada, cantina distinta con la sigla C/2 posta a sud con annesso sottoscala e porzione di autorimessa a nord distinta con la sigla A/2, nel piano secondo sottostrada.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con pertinenti soffitta, deposito, cantina e porzione di autorimessa, ubicato a Pralungo (BI) - via Matteotti n. 63

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:

-
-

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

-
-

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione in qui insistono gli enti immobiliari oggetto di pignoramento entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 confina con la via Matteotti, la particella n. 182 dello stesso foglio di mappa la strada Valle-Pralungo, e le particelle n. 180 e n. 179 dello stesso foglio di mappa.

Mentre:

- l'alloggio nel piano primo distinto con il n. 2 confina con il cortile comune, altra proprietà, la via Matteotti, vano scala comune e via Matteotti;
- il sottotetto distinto con la sigla S/2 nel piano sottotetto (secondo) confina con vano scala comune, soffitta S/1 ed altra proprietà;
- la cantina distinta con la sigla C/2 con annesso sotto scala confina con la cantina C/1, l'autorimessa R/1 ed il vano scala comune;
- la porzione di autorimessa distinta con la sigla A/2 confina con l'autorimessa A/1 il vano scala comune e il cortile comune;
- la porzione di deposito distinto con la sigla D/2 confina con il vano scala e il deposito D/1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	130,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq		1
soffitta	80,00 mq	86,00 mq	0,20	17,20 mq		2
cantina	9,00 mq	12,20 mq	0,20	2,44 mq		s2
deposito	22,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq		s1
autorimessa	22,00 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq		s2
Totale superficie convenzionale:				198,74 mq		
Le superfici sono state ricavate dale planimetrie catastali						

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	400	2		A3	u	6	145 mq	387,34 €	s2-1-2	
	7	400	4		C2	u	22	25 mq	44,31 €	s1	
	7	400	6		C6	1	22	29 mq	59,08 €	s2	

STATO CONSERVATIVO

Gli enti immobiliari oggetto della presente relazione si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti interventi urgenti da realizzare.

PARTI COMUNI

Per le parti comuni dell'edificio si richiama l'atto di divisione a rogito Notaio Paolo Bilotti rep. 26562 del 13 febbraio 1982 trascritto a Biella il 2 marzo 1982 ai n.n. 1628/1384. che si allegata alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli enti immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato bi-famigliare costruito a metà degli anni 60 in una zona centrale del Comune di Pralungo. Il fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e due piani interrati è stato realizzato in struttura portante mista, tamponature in muratura di mattoni, solai in poutrelle e laterizio, la copertura è realizzata in orditura di legno e tegole in laterizio.

L'alloggio posto al primo piano, secondo fuori terra che si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, ha serramenti in legno dotati di avvolgibili, le porte interne sono anch'esse in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in legno. Il bagno è dotato di lavabo, vater, bidet, doccia e vasca. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e riscaldamento a gas autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'alloggio è occupato dalla sig.ra Peraldo Valeria nata a Biella l'8 febbraio 1984 - figlia della debitrice Negro Graziella, con scrittura privata di Comodato registrata a Biella in data 18 luglio 2017 n. 1200 serie 3.

Indennità di occupazione quantificata in €. 300,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1966		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tafuri	21/05/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	10/06/1966	2330	107

Dal 13/02/1982	atto di divisione tra i			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Paolo Bilotti	13/02/1982	26562	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	02/03/1982	1628	1384
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2013	successione in morte del padre			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		29/11/2013		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	24/02/2016	1246	1008
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2017	accettazione tacita d'eredità in morte della madre			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Biella	13/12/2022	917	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	28/05/2024	4879	3901
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Biella il 15/02/2004
Reg. gen. 1474 - Reg. part. 176
Quota: 1/6
Importo: € 107.262,14
A favore di
Contro I
Capitale: € 53.631,07
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 13/02/2024
N° repertorio: 1087
N° raccolta: 13224
-ipoteca colpisce anche altri beni
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 05/01/2006
Reg. gen. 183 - Reg. part. 24
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di
Contro
debitore non datore di ipoteca '
Capitale: € 48.000,00
Percentuale interessi: 3,94 %
Rogante: Notaio S. Sola
Data: 28/12/2005
N° repertorio: 76373
N° raccolta: 25153
- **ipoteca conc. amministrative** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Biella il 11/09/2019
Reg. gen. 7635 - Reg. part. 800
Quota: 1/6
Importo: € 95.905,62
A favore di
Contro
Capitale: € 47.952,81
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 10/09/2019
N° repertorio: 696
N° raccolta: 13219

-ipoteca colpisce anche altri beni

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 16/09/2024

Reg. gen. 8288 - Reg. part. 6657

Quota: 1/1

A favore di

Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui sono ubicati gli enti immobiliari oggetto della relazione è avvenuta a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 313 del 5 dicembre 1966.

Abitabilità rilasciata in data 23 dicembre 1969.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla licenza di costruzione in quanto:

- nell'alloggio sono state apportate delle modifiche interne, trasformando la cucina ed il tinello in un unico locale e ricavando anche un ripostiglio;
 - al deposito del piano primo sottostrada si accede da vano scala, mentre nel progetto originario la porta era rappresentata nel locale adiacente,
 - la cantina posta nel secondo piano sottostrada nel progetto originario non era delimitata, compariva solo un unico locale con destinazione cantina, che comprende anche l'attuale porzione di autorimessa.
- Inoltre le scale di accesso ai vari piani interrati nel progetto non sono rappresentate.

Per cui previo rilievo delle unità immobiliari si dovrà procedere con la presentazione di un'accertamento di conformità edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento, con pertinenti soffitta, deposito, cantina e porzione di autorimessa, ubicato a Pralungo (BI) - via Matteotti n. 63

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 ente urbano di are 2,37,

-l'alloggio distinto con il n. 2 posto nel piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio due camere, bagno, soggiorno e due balconi, con pertinenti porzione di soffitta distinta con la sigla S/2 nel piano sottotetto, porzione di deposito nell'angolo sud-est distinto con la sigla D/2 nel piano primo sottostrada, cantina distinta con la sigla C/2 posta a sud con annesso sottoscala e porzione

di autorimessa a nord distinta con la sigla A/2, nel piano secondo sottostrada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 400, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 400, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pralungo (BI) - via Matteotti n. 63	198,74 mq	350,00 €/mq	€ 69.559,00	100,00%	Arrotondato a € 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
accertamento di conformità edilizia, sanzione amministrativa diritti comunali, oneri professionali	4000,00	€

Valore finale di stima: € 66.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, regolarità geometrica della forma, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli enti immobiliari oggetto della stima.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rege Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento, con pertinenti soffitta, deposito, cantina e porzione di autorimessa, ubicato a Pralungo (BI) - via Matteotti n. 63
Nel fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 ente urbano di are 2,37,
- l'alloggio distinto con il n. 2 posto nel piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio due camere, bagno, soggiorno e due balconi, con pertinenti porzione di soffitta distinta con la sigla S/2 nel piano sottotetto, porzione di deposito nell'angolo sud-est distinto con la sigla D/2 nel piano primo sottostrada, cantina distinta con la sigla C/2 posta a sud con annesso sottoscala e porzione di autorimessa a nord distinta con la sigla A/2, nel piano secondo sottostrada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 400, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 400, Sub. 6, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 66.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pralungo (BI) - via Matteotti n. 63		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con pertinenti soffitta, deposito, cantina e porzione di autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 400, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 400, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	198,74 mq
Stato conservativo:	Gli enti immobiliari oggetto della presente relazione si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti interventi urgenti da realizzare.		
Descrizione:	Nel fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 400 ente urbano di are 2,37, l'alloggio distinto con il n. 2 posto nel piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina, ripostiglio due camere, bagno, soggiorno e due balconi, con pertinenti porzione di soffitta distinta con la sigla S/2 nel piano sottotetto, porzione di deposito nell'angolo sud-est distinto con la sigla D/2 nel piano primo sottostrada, cantina distinta con la sigla C/2 posta a sud con annesso sottoscala e porzione di autorimessa a nord distinta con la sigla A/2, nel piano secondo sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Biella il 15/02/2004
Reg. gen. 1474 - Reg. part. 176
Quota: 1/6
Importo: € 107.262,14
A favore di
Contro
Capitale: € 53.631,07
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 13/02/2024
N° repertorio: 1087
N° raccolta: 13224
-ipoteca colpisce anche altri beni
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 05/01/2006
Reg. gen. 183 - Reg. part. 24
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di
Contro
debitore non datore di ipoteca
Capitale: € 48.000,00
Percentuale interessi: 3,94 %
Rogante: Notaio S. Sola
Data: 28/12/2005
N° repertorio: 76373
N° raccolta: 25153
- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Biella il 11/09/2019
Reg. gen. 7635 - Reg. part. 800
Quota: 1/6
Importo: € 95.905,62
A favore di
Contro
Capitale: € 47.952,81
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 10/09/2019
N° repertorio: 696
N° raccolta: 13219
-ipoteca colpisce anche altri beni

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 16/09/2024

Reg. gen. 8288 - Reg. part. 6657

Quota: 1/1

A favore di

Contro

