

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scarpa Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
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 .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.376,00</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 11/05/2022, il sottoscritto Geom. Scarpa Paolo, con studio in Strada Della Nera 26 - 13900 - Biella (BI), email studio.se@virgilio.it;paolo.scarpa@virgilio.it, PEC paolo.scarpa@geopec.it, Tel. 015 20033, Fax 015 20033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massazza (BI) - Via Barbera 3

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato commerciale ad un piano fuori terra entrostante area di proprietà destinata a cortile / giardino recintata. il tutto realizzato in area periferica a destinazione mista residenziale - produttiva, affacciante direttamente su pubblica via. oltre a due fabbricati accessori, edificati nell'area di pertinenza del fabbricato produttivo, uno destinato a deposito e l'altro a Serra, fabbricati abusivi e fatiscenti.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massazza (BI) - Via Barbera 3

## 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

---



NORD

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Terreno Foglio NCT 12 mappale 3

OVEST

Strada comunale Via Barbera

SUD

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Terreno Foglio NCT 12 mappale 115 corrispondente a Foglio NCEU 12 mappale 68

EST

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Terreni Foglio 12 NCT 118 e 195 corrispondenti rispettivamente ai Foglio NCEU 12 mappali 118 e 195

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area espositiva e di vendita	323,00 mq	341,00 mq	1,00	341,00 mq	0,00 m	
Uffici	98,57 mq	112,90 mq	1,00	112,90 mq	0,00 m	
Bagno - WC	2,33 mq	3,35 mq	1,00	3,35 mq	0,00 m	
Disimpegno	2,38 mq	2,83 mq	1,00	2,83 mq	0,00 m	
Centrale termica	11,25 mq	14,20 mq	1,00	14,20 mq	0,00 m	
Area scoperta	2426,00 mq	2426,00 mq	0,10	242,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>716,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>716,88 mq</b>		

Non rientrano nella descrizione i due fabbricati realizzati senza alcun titolo abilitativo in quanto non sanabili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1990 al 02/10/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71 Categoria D8 Rendita € 6.349,32 Piano T
Dal 02/10/1997 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71 Categoria D8 Rendita € 6.349,32



Dal 24/03/1999 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71 Categoria D8 Rendita € 6.349,32
Dal 24/09/2007 al 02/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 116 Categoria D8 Rendita € 6.129,00

Costituzione del 10/04/1990 in atti dal 19/04/1990 (n.7751.1/1990)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	116			D8				6129 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono, attualmente i locali sono stracolmi di masserizie, i locali originariamente utilizzati come uffici ora vengono utilizzati senza alcun titolo come abitazione dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in condizioni igienico sanitarie pessime.

I due fabbricati abusivi edificati nell'area di competenza, sono realizzati in modo precario con l'utilizzo di materiali di recupero.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato è realizzato con struttura portate in conglomerato cementizio armato , in cui non si evincono particolari segni di cedimento e/o lesione.

Solaio di copertura piana in latero cemento, non si evincono particolari segni di cedimento e/o lesioni, sono evidenti segni di infiltrazione di acque causate da discontinuità del manto di copertura.

Manto di copertura in guaina bituminosa ardesiata.

Chiusura perimetrale in muratura in laterizio con ampie vetrate con telaio in alluminio e vetro semplice stratificato.

Finiture esterne: Le parti esterne del fabbricato risultano intonacate, si evidenziano sulla pareti SUD/EST e



NORD/OVEST ampie zone di distacco degli intonaci, tutte le superfici sono tinteggiate, tinta ormai dilavata e sfarinata.

Finiture interne:

Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione del bagno e della centrale termica in cui le pareti risultano rivestite in piastrelle di materiale ceramico.

Pavimenti in piastrelle di materiale lapideo ad eccezione del bagno e della centrale termica realizzate in piastrelle di materiale ceramico.

Serramenti esterni: In alluminio semplice con vetri semplici stratificati.

Serramenti interni: Il legno tamburato

Impianti:

Impianto elettrico: Vetusto funzionante ma non mantenuto.

Impianto di climatizzazione: E presente nel locale Centrale termica una caldaia a gas a camera aperta, non funzionante. Nei locali ufficio sono presenti unità interne di impianto di condizionamento in pessimo stato di conservazione e manutenzione, impianto comunque non funzionante.

Produzione acqua calda sanitaria: nel locale centrale termica è presente un boiler elettrico funzionante, collegato in modo approssimativo alla rete di distribuzione dell'acqua calda.

Terreno di pertinenza 2426 mq in completo stato di abbandono tutta la superficie invasa da infestanti e rovi, ad eccezione di stretta strisci di terreno a NORD utilizzata come accesso carraio alla proprietà.

In considerazione il fabbricato, strutturalmente non evidenzia particolari problemi di degrado strutturale, ma le tutte le finiture e gli impianti necessitano di sostanziale intervento di manutenzione straordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I locali risultano occupati, senza alcun titolo, dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Ghirlanda	24/03/1999	97091	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	14/04/1999	3156	2343
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Biella il 30/01/2007  
Reg. gen. 1024 - Reg. part. 248  
Quota: 1000  
Importo: € 600.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Interessi: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 5,726 %  
Rogante: Scola Carlo  
Data: 29/01/2007  
N° repertorio: 85977  
N° raccolta: 7761

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Biella il 11/03/2022  
Reg. gen. 1995 - Reg. part. 1555  
Quota: 1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato sorge in area identificata dal PRG come "Aree con impianti produttivi che si confermano" (IPC).

In queste aree le destinazioni d'uso proprie sono:

Impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive e moleste; uffici legate alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie.

destinazioni d'uso ammesse:

impianti per attività non produttive che richiedano edifici assimilabili, quali: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, residenza del titolare o custode.

Tipo di interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento O/e sopraelevazione (RE2);
- Demolizione senza ricostruzione (DS);
- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (NVp);

Parametri:

Q: rapporto di copertura:

66% della superficie fondiaria; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq 1.000; ed ampliamenti non superiori a mq 500 per ogni edificio di maggiore dimensione.



H: altezza massima degli edifici:

12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

dc: distanza minima dai confini:

6,00 ml. In caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;

df: distanza minima tra i fabbricati:

ml. 10,00.

Standard urbanistici:

Per gli impianti esistenti, nel caso di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature per servizi sociali ed attrezzature, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento.

Attualmente sono soddisfatti i seguenti parametri:

Superficie fondiaria (Sf) = 2900 mq

Superficie utile coperta (Sc) = 474 mq

Rapporto di copertura (Q) =  $474 / 2900 \times 100 = 16,34\%$

E' consentito un ampliamento di del 50% della superficie utile coperta pari a:  $474 \times 0,50 = 237$  mq

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Concessione Edilizia n. 28/89 del 04/07/1989 per costruzione di fabbricato commerciale intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Concessione Edilizia n. 49/89 del 11/12/1989 variante in corso d'opera CE 28/89 intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Sono state rilevate piccole difformità sulle dimensioni dell'edificio oggetto di pignoramento, difformità rientranti nelle tolleranze previste dall'attuale normativa. Internamente, le suddivisione degli spazi in uffici sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, il locale caldaia è stato trasformato in servizio igienico, con accesso diretto dai locali interni, la porta d'ingresso è stata convertita in finestra, tutto senza alcun titolo abilitativo.

Nell'area di pertinenza, a Sud del fabbricato principale, sono stati edificati senza alcun titolo abilitativo due





bassi fabbricati, rispettivamente ad uso deposito e serra. Non è stato possibile ispezionarli in quanto impossibile accedere a causa la fitta vegetazione che li circonda.

Da esame visivo esterno si evince che entrambi i fabbricati sono stati realizzati in modo precario con utilizzo di materiali di recupero e/o scarto, strutturalmente non conformi alla normativa vigente. Lo stato precario della strutture rende impossibile regolarizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massazza (BI) - Via Barbera 3  
Fabbricato commerciale ad un piano fuori terra entrostante area di proprietà destinata a cortile / giardino recintata. il tutto realizzato in area periferica a destinazione mista residenziale - produttiva, affacciante direttamente su pubblica via. oltre a due fabbricati accessori, edificati nell'area di pertinenza del fabbricato produttivo, uno destinato a deposito e l'altro a Serra , fabbricati abusivi e fatiscenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 116, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 143.376,00  
Per la valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione dello stabile, considerando che strutturalmente non sono stati rilevati cedimenti strutturali e/o lesioni, le finiture e gli impianti sono vetusti e necessitano di una sostanziale opera di manutenzione straordinaria e che gli abusi edilizi evidenziati sono sanabili dal punto di vista urbanistico, ad eccezione dei due fabbricati realizzati esternamente che dovranno essere demoliti. il valore è stato determinato raffrontando il costo al metro quadro di fabbricati simili nella zona del basso biellese.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Massazza (BI) - Via Barbera 3	716,88 mq	200,00 €/mq	€ 143.376,00	100,00%	€ 143.376,00
				Valore di stima:	€ 143.376,00



Valore di stima: € 143.376,00

**Valore finale di stima: € 143.376,00**

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.

Biella, li 05/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Scarpa Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto Foglio 12 comune di Massazza
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda subalterno
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - identificazione dei beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - elenco trascrizioni



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Massazza (BI) - Via Barbera 3  
Fabbricato commerciale ad un piano fuori terra entrostante area di proprietà destinata a cortile / giardino recintata. il tutto realizzato in area periferica a destinazione mista residenziale - produttiva, affacciante direttamente su pubblica via. oltre a due fabbricati accessori, edificati nell'area di pertinenza del fabbricato produttivo, uno destinato a deposito e l'altro a Serra , fabbricati abusivi e fatiscenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 116, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato sorge in area identificata dal PRG come "Aree con impianti produttivi che si confermano" (IPC). In queste aree le destinazioni d'uso proprie sono: Impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive e moleste; uffici legate alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie. destinazioni d'uso ammesse: impianti per attività non produttive che richiedano edifici assimilabili, quali: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, residenza del titolare o custode. Tipo di interventi ammessi sono: - Manutenzione ordinaria (MO); - Manutenzione straordinaria (MS); - Ristrutturazione edilizia con ampliamento O/e soprelevazione (RE2); - Demolizione senza ricostruzione (DS); - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (NVp);  
Parametri: Q: rapporto di copertura: 66% della superficie fondiaria; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq 1.000; ed ampliamenti non superiori a mq 500 per ogni edificio di maggiore dimensione. H: altezza massima degli edifici: 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili. dc: distanza minima dai confini: 6,00 ml. In caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammesso la costruzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte; df: distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00. Standard urbanistici: Per gli impianti esistenti, nel caso di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature per servizi sociali ed attrezzature, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento. Attualmente sono soddisfatti i seguenti parametri: Superficie fondiaria (Sf) = 2900 mq Superficie utile coperta (Sc) = 474 mq Rapporto di copertura (Q) =  $474 / 2900 \times 100 = 16,34\%$  E' consentito un ampliamento di del 50% della superficie utile coperta pari a:  $474 \times 0,50 = 237$  mq

**Prezzo base d'asta: € 143.376,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.376,00**

---

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massazza (BI) - Via Barbera 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 116, Categoria D8	<b>Superficie</b>	716,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in stato di abbandono, attualmente i locali sono stracolmi di masserizie, i locali originariamente utilizzati come uffici ora vengono utilizzati senza alcun titolo come abitazione dal Sig. **** Omissis **** in condizioni igienico sanitarie pessime. I due fabbricati abusivi edificati nell'area di competenza, sono realizzati in modo precario con l'utilizzo di materiali di recupero.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato commerciale ad un piano fuori terra entrostante area di proprietà destinata a cortile / giardino recintata. il tutto realizzato in area periferica a destinazione mista residenziale - produttiva, affacciante direttamente su pubblica via. oltre a due fabbricati accessori, edificati nell'area di pertinenza del fabbricato produttivo, uno destinato a deposito e l'altro a Serra, fabbricati abusivi e fatiscenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

