
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	
Lotto n. 1	4
Lotto n. 2	12
Lotto n. 3	18
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Elenco allegati.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	29
Schema riassuntivo.....	31
Formalità da cancellare	33



INCARICO

All'udienza del 14/04/2023, il sottoscritto Arch. Barbera Alessandra, con studio in Via Alfonso Lamarmora, 23 - 13900 - Biella (BI), email arch_barbera@yahoo.it, PEC alessandra.barbera@archiworldpec.it, Tel. 328 2003269, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 8/E, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 8/E, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento di CIVILE ABITAZIONE, sito al quarto piano di edificio condominiale elevato a quattro piani fuori terra, denominato "Condominio Giotto", sito in Cossato, Viale G. Pajetta, n. 8/E. (civico catastale n. 11).

L'alloggio è composto da ingresso su corridoio, due soggiorni di cui uno con accesso al balcone, cucina, quattro camere, tre bagni, lavanderia, ripostiglio e tre balconi.

La proprietà comprende parti comuni in comproprietà nel condominio.

Immobile ubicato in una zona centrale, con buona disponibilità di servizi e possibilità di aree parcheggio in zone antistanti il fabbricato residenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare distinta a catasto fabbricati nel foglio 28, particella 698, subalterno 19, individua un appartamento al piano quarto, che si sviluppa su tutto il piano del condominio Giotto, a seguito della fusione di numero due unità immobiliari avvenuta nel 2017. Il bene confina solo con il vano scala comune e l'ascensore condominiale e si affaccia su tutti e quattro i lati del condominio, a nord ed a est su area esterna comune indivisa (cortile comune), mentre a sud ed a ovest si affaccia su via pubblica secondaria, di accesso alla zona residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,00 mq	216,00 mq	1	216,00 mq	2,80 m	4
Balcone scoperto	30,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	2,80 m	4
Totale superficie convenzionale:				224,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile condominiale è ubicato in posizione centrale del Comune di Cossato, lungo il Viale Gianfranco Pajetta.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi al consumo e pubblici; oltre a numerose aree parcheggio.

Il bene è il risultato della fusione di numero due appartamenti, avvenuta nel 2017; pertanto è possibile dividere nuovamente il cespiste se fosse necessario.

Non sono presenti pertinenze quali: cantine o soffitte, ma solo aree di comproprietà (parti comuni), valutate a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1975 al 28/12/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 698, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 832,79 Piano 4
Dal 22/05/1975 al 28/12/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 698, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 83 mq Rendita € 464,81 Piano 4



Dal 28/12/1987 al 16/01/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 698, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 83 mq Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 28/12/1987 al 16/01/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 698, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 832,79 Piano 4
Dal 17/01/2017 al 25/07/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 698, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 224 mq Rendita € 1.054,86 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	698	19		A2	2	9,5 vani	224 mq	1054,86 €	4		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	592										

Corrispondenza catastale

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

Inseguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità tali da pregiudicare la valutazione; ma errori nella rappresentazione grafica, imputabili a tolleranze esecutive di cui all'art.34 bis del DPR 380/2001 e al D.G.R. 4519 del 14.01.2022, quali una lieve variazione nella rappresentazione grafica dell'appartamento, che non determina variazione della rendita, della consistenza o del numero dei vani, pertanto non si reputa necessario aggiornare la planimetria del bene. In particolare trattasi di una rientranza indicata erroneamente nella scheda, sulla



parete ovest nel salotto, ma nella realtà la nicchia è stata realizzata sulla stessa parete ma verso il corridoio.

FUSIONE del 16/01/2017 Pratica n. BI0001514 in atti dal 17/01/2017

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio appare in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcuni segni di umidità ed infiltrazioni presenti in una camera da letto, più precisamente in quella ubicata a sud-ovest. Si precisa inoltre a riconferma dell'ottimo livello di manutenzione del Condominio che lo stesso nel corso del 2022 è stato fatto oggetto di interventi di efficientamento energetico, che hanno interessato le pareti esterne del condominio (applicazione termocappotto), la sostituzione di alcuni serramenti e la centrale termica.

PARTI COMUNI

Come da indicazioni dell'Amministratore ██████████ del Condominio Giotto, i millesimi di proprietà dell'alloggio (identificato come unità n.10) e le parti comuni sono 217,28. Il consuntivo delle spese condominiale per l'anno 2022/2023 risulta saldato con un residuo di credito rispetto agli acconti versati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto, ha un'altezza utile pari a 2,80 metri, ha quattro affacci ed è dotato di tre balconi di medie dimensioni. Il condominio è stato edificato negli anni 1972-1975 ed è stato fatto oggetto di importanti interventi di riqualificazione energetica, a partire dal 07/02/2022.

La struttura dell'edificio è in muratura portante e cemento armato, con scale interne in opera rivestite con piastrelle lucide. La copertura dell'edificio è a doppia falda in c.a con manto di copertura in tegole. In sede di sopralluogo si è riscontrato che il livello manutentivo dell'unità immobiliare al piano quarto è discreto, in particolare l'alloggio presenta una distribuzione del calore tramite radiatori a parete, collegati all'impianto centralizzato del condominio; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nella zona cottura e nel bagno; i serramenti esterni sono nuovi in pvc con doppi vetri, le porte interne sono in legno e vetro di semplice fattura, i pavimenti sono parte in piastrelle ceramiche e parte in legno di media qualità. I balconi sono rivestiti in piastrelle di ceramica con ringhiere in metallo.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico -sanitario. Nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con caratteristiche civili per i materiali impiegati, finiture ed impianti.



Le aree comuni del condominio sono: vano scale, ingresso, cortile ed aree di manovra al piano seminterrato in fregio le autorimesse.

Il condominio è dotato di ascensore e nel cortile sono presenti autorimesse private accessibili dal Viale GIANFRANCO PAJETTA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è ammobiliato e risulta occupato dall'esecutato, che ivi risiede con [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1987 al 01/09/2023	[REDACTED]	VENDITA Voltura n. 977.2/1988			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio SOLA SECONDIRINA, sede Cossato	28/12/1987	19130	6291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/01/1988	879	685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSSATO (BI)	15/01/1988	61	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che fino al 16/01/2017 le unità immobiliari al piano quarto erano due, identificate a catasto:

Foglio 28 Particella 698 Subalterno 7

Foglio 28 Particella 698 Subalterno 8

Il 28/12/1987 entrambi i subalterni sono stati aquisiti dall'attuale titolare.

Successivamente con pratica di variazione catastale : FUSIONE del 16/01/2017 Pratica n. BI0001514 in atti dal 17/01/2017, le due unità immobiliari (sub. 7-8) sono state unificate, definendo la consistenza attuale del bene, identificato a catasto: Foglio 28 Particella 698 Subalterno 19.

Il tutto senza presentare alcuna pratica edilizia in Comune.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BIELLA aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 20/04/2018
Reg. gen. 3271 - Reg. part. 307
Importo: € 463.383,77
A favore di Biverbanca Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Spese: € 4.819,00
Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 28: particella 698, sub. 19; particella 703, sub. 1 - 2; particella 702, sub. 8.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BIELLA il 16/12/2022
Reg. gen. 10954 - Reg. part. 8573
A favore di POP NPLs 2020 S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento grava su: foglio 28: particella 698, sub. 19; particella 703, sub. 1 - 2; particella 702, sub. 8.

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'importo precettato in data 24/8/2022, pari a 474.122,07 €, risulta riferibile alle formalità pregiudizievoli sopracitate.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'azzoneamento B2, precisamente in aree edificate - edificabili: sature, art.57.
Destinazione prevalentemente residenziale. Usi ammessi: residenziali e terziari.
Inoltre il terreno ricade in area soggetta al vincolo di pericolosità geomorfologica: moderata, classe II, art.42.
Tipologie di intervento ammesse: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, secondo quanto specificato nell'art.6 e successivi delle N.T.A. del Comune di Cossato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.



A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Cossato sono state trovate le seguenti pratiche edilizie riferite al Condominio Giotto :

LICENZA EDILIZIA N. n. 33/72 del 29/02/1972, relativa alla costruzione del Condominio Giotto;

LICENZA EDILIZIA N. n. 47/73 del 9/04/1973, varianti in corso d'opera.

Certificato di abitabilità n. 30 del 19/12/1974.

Certificato di abitabilità n. 4 del 04/03/1975.

Cila in sanatoria n. 234/2021 del 31/05/2021, relativa a parti comuni del Condominio (quali: facciate e vano scala);

Cila n. 559/2021 del 10/12/2021, relativa ad interventi di manutenzione del Condominio;

CILAS n. 44/2022 del 07/02/2022 interventi di efficientamento energetico su parti Comuni.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia non è stato possibile reperire nessun titolo abilitativo, che giustificasse la diversa rappresentazione grafica tra le schede catastali del 22/05/1975 (relative ai sub. 7 e 8) e la scheda del 17/01/2017 (relativa al sub. 19, originato dalla fusione delle due unità immobiliari).

In particolare i due alloggi erano divisi da una parete che separava l'attuale soggiorno in due vani, in sede di unione con opere delle due unità sarebbe stato necessario dichiarare tale demolizione; inoltre nell'ex sub. 8 era presente una camera in più, anche in questo caso era necessario dichiarare in comune la demolizione della parete divisoria; oltre a lievi errori nella rappresentazione grafica, imputabili a tolleranze esecutive di cui all'art.34 bis del DPR 380/2001, come già precisato nel paragrafo dati catastali.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una pratica CILA in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione pari a 1000,00 euro, per sanare l'appartamento al piano quarto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Come da comunicazione dell'amministratore la proprietà ha versato tutti gli importi dovuti al Condominio per la gestione delle spese annuali ed ha maturato un residuo a credito di 612,64 euro.

Non vi sono spese straordinarie deliberate.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - VIALE GIANFRANCO PAJETTA n. 11, piano T

DESCRIZIONE

Al piano terreno di basso fabbricato antistante il Condominio Giotto ed in fregio la via pubblica: due autorimesse contigue, identificate con due subalterni, pur essendo collegate internamente non essendo stato realizzato il muro divisorio tra i due vani adiacenti.(civico catastale n. 11).
Immobile ubicato in una zona centrale, antistante zone residenziali e commerciali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Le due unità immobiliari, contigue tra di loro, sono distinte a catasto fabbricati nel foglio 28, con la particella 703 ed i subalterni 1 e 2. I beni costituiscono un unico lotto, visto che internamente non sono separati da muratura. Sono identificati nella planimetria condominiale con i numeri 18 e 19 e confinano a est e a sud con altre autorimesse, a ovest con il Viale G.Pajetta e a nord con il muro perimetrale di un altro condominio.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I due beni, sono stati trattati in un unico lotto, visto che allo stato attuale sono formati da un unico vano con doppi ingressi carrai; si reputa comunque possibile separare le due autorimesse, costruendo la parete divisoria indicata in planimetria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1975 al 15/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 703, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 61,46 Piano T
Dal 22/05/1975 al 15/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 703, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 61,46 Piano T

Il lotto è costituito da due subalterni:
Foglio 28 Particella 703 Subalterno 1 e Subalterno 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	703	1		C6	3	14	15 mq	61,46 €	T	
	28	703	2		C6	3	14	14 mq	61,46 €	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	592									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva in sede di sopralluogo l'assenza della parete divisoria tra i due subalterni, che nella realtà costituiscono un unico vano autorimessa. Si renderà necessaria la fusione con variazione catastale o la realizzazione della muratura interna per mantenere separati i due beni.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato che ospita l'unità in oggetto è in discrete condizioni manutentive. L'amministratore in sede di colloquio ha reso noto alla scrivente, che il manto di copertura delle autorimesse è in lastre di eternit.

PARTI COMUNI

L'amministratore ha riferito alla scrivente che le autorimesse in questione non sono soggette a spese condominiali, salvo eventuali spese straordinarie che interessino il basso fabbricato che le ospita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio è in muratura portante e cemento armato, con copertura ad una falda con manto di copertura in lastre di eternit. Le pareti interne del fabbricato sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. I serramenti sono del tipo basculanti in metallo. Il tutto presenta un discreto livello di manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dall'esecutato e [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1987 al 26/07/2023	[REDACTED]	VENDITA Voltura n.977.2/1988 in atti dal 3/2/1998			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SOLA SECONDINA, Sede COSSATO	28/12/1987	19130	6291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/01/1988	879	685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSSATO (BI)	15/01/1988	61	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Autorimesse acquistate con unico atto del 28/12/1987.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 20/04/2018
Reg. gen. 3271 - Reg. part. 307
Importo: € 463.383,77
A favore di Biverbanca Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Spese: € 4.819,00
Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 28: particella 698, sub. 19; particella 703, sub. 1 - 2; particella 702, sub. 8.



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 16/12/2022

Reg. gen. 10954 - Reg. part. 8573

A favore di POP NPLs 2020 S.r.l.

Contr. [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento grava su: foglio 28: particella 698, sub. 19; particella 703, sub. 1 - 2; particella 702, sub. 8.

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'importo precettato in data 24/8/2022, pari a 474.122,07 €, risulta riferibile alle formalità pregiudizievoli sopraccitate.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'azzoneamento B2, precisamente in aree edificate - edificabili: sature, art.57.

Destinazione prevalentemente residenziale. Usi ammessi: residenziali e terziari.

Inoltre il terreno ricade in area soggetta al vincolo di pericolosità geomorfologica: moderata, classe II, art.42. Tipologie di intervento ammesse: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, secondo quanto specificato nell'art.6 e successivi delle N.T.A. del Comune di Cossato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Cossato sono state trovate le seguenti pratiche edilizie riferite al Condominio Giotto :

LICENZA EDILIZIA N. n. 33/72 del 29/02/1972, relativa alla costruzione del Condominio Giotto;

LICENZA EDILIZIA N. n. 47/73 del 9/04/1973, varianti in corso d'opera.

Certificato di abitabilità n. 30 del 19/12/1974.

Certificato di abitabilità n. 4 del 04/03/1975.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia non è stato possibile reperire nessun titolo abilitativo, che giustificasse la situazione reale non conforme alle schede catastali del 22/05/1975 .

In particolare le due autorimesse nella realtà non sono divise in due vani, sarebbe stato necessario dichiarare la demolizione o la mancata realizzazione della parete, come già precisato nel paragrafo dati catastali. Sarà necessaria la presentazione di una pratica CILA in sanatoria ed il pagamento dell'oblazione pari a 1000,00 euro, per sanare la difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. L'amministratore ha riferito alla scrivente che le autorimesse in questione non sono soggette a spese condominiali, salvo eventuali spese straordinarie che interessino il basso fabbricato che le ospita.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1

DESCRIZIONE

Al piano seminterrato del Condominio Giotto, con accesso dal cortile comune, insiste in corpi di fabbrica esterni una unità immobiliare ad uso autorimessa.(civico catastale n. 11).

Edificio ubicato in zona centrale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare è distinta a catasto fabbricati nel foglio 28, con la particella 702, subalterno 8. Il bene è identificato nella planimetria condominiale con il numero 8 e confina a est ed a ovest con altre autorimesse, a nord con il cortile privato e a sud con il condominio Giotto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è stato trattato singolarmente per incrementare la possibilità di vendita vista la zona prevalentemente residenziale in cui è inserito il cespite. Si reputa comunque possibile la vendita della singola autorimessa, accorpata al bene n.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1975 al 15/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 702, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 52,68 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	702	8		C6	3	12	13 mq	52,68 €	S1	

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	
28	592										



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato che ospita l'unità in oggetto è in discrete condizioni manutentive, richiederebbe normali interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

PARTI COMUNI

Come da indicazioni dell'Amministratore [REDACTED] del Condominio Giotto, il consuntivo delle spese condominiale per l'anno 2022/2023 risulta saldato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio è in muratura portante e cemento armato, con copertura ad una falda. Le pareti interne del fabbricato sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. Il serramento è del tipo basculante in metallo. Il tutto presenta un discreto livello di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dall'esecutato e [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1993 al 21/12/1993	[REDACTED]	DONAZIONE ACCETTATA			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio SOLA SECONDINA	21/12/1993	42117	12218
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/01/1994	447	394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/12/1993 al 26/07/2023	[REDACTED]	DIVISIONE	
Regante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SOLA SECONDINA, Sede COSSATO	21/12/1993			42121	12222
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Biella	20/01/1994			493	432
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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Divisione dei beni a seguito di donazione di [REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 20/04/2018
Reg. gen. 3271 - Reg. part. 307
Importo: € 463.383,77
A favore di Biverbanca Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.A.
Contro [REDACTED]
Spese: € 4.819,00
Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 28: particella 698, sub. 19; particella 703, sub. 1 - 2; particella 702, sub. 8.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BIELLA il 16/12/2022
Reg. gen. 10954 - Reg. part. 8573
A favore di POP NPLs 2020 S.r.l.
Contro [REDACTED]
Note: Pignoramento grava su: foglio 28: particella 698, sub. 19; particella 703, sub. 1 - 2; particella 702, sub. 8.

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'importo precettato in data 24/8/2022, pari a 474.122,07 €, risulta riferibile alle formalità pregiudizievoli sopraccitate.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'azzoneamento B2, precisamente in aree edificate - edificabili: sature, art.57. Destinazione prevalentemente residenziale. Usi ammessi: residenziali e terziari. Inoltre il terreno ricade in area soggetta al vincolo di pericolosità geomorfologica: moderata, classe II, art.42. Tipologie di intervento ammesse: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, secondo quanto specificato nell'art.6 e successivi delle N.T.A. del Comune di Cossato.

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.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Cossato sono state trovate le seguenti pratiche edilizie riferite al Condominio Giotto :
LICENZA EDILIZIA N. n. 33/72 del 29/02/1972, relativa alla costruzione del Condominio Giotto;
LICENZA EDILIZIA N. n. 47/73 del 9/04/1973, varianti in corso d'opera.
Certificato di abitabilità n. 30 del 19/12/1974.
Certificato di abitabilità n. 4 del 04/03/1975.
Il bene risulta conforme a quanto dichiarato in Comune ed a catasto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Come da comunicazione dell'amministratore la proprietà ha versato tutti gli importi dovuti al Condominio per la gestione delle spese annuali.

Non vi sono spese straordinarie deliberate.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 8/E, piano 4 Appartamento di CIVILE ABITAZIONE, sito al quarto piano di edificio condominiale elevato a quattro piani fuori terra, denominato "Condominio Giotto", sito in Cossato, Viale G. Pajetta, n. 8/E. (civico catastale n. 11). L'alloggio è composto da ingresso su corridoio, due soggiorni di cui uno con accesso al balcone, cucina, quattro camere, tre bagni, lavanderia, ripostiglio e tre balconi. La proprietà comprende parti comuni in comproprietà nel condominio. Immobile ubicato in una zona centrale, con buona disponibilità di servizi e possibilità di aree parcheggio in zone antistanti il fabbricato residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 28, Part. 698, Sub. 19, categoria A2

Identificato al catasto Terreni : Fg. 28, Part. 592

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

Valore di stima del bene: € 219.520,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cossato (BI) - Viale Gianfranco Pajetta n. 8/E, piano 4	224,00 mq	980,00 €/mq	€ 219.520,00	100,00%	€ 219.520,00
				Valore di stima:	€ 219.520,00



Valore di stima: € 219.520,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 206.544,00

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c., propone una riduzione forfettaria di circa il 5% del valore di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - VIALE GIANFRANCO PAJETTA n. 11, piano T**
Al piano terreno di basso fabbricato antistante il Condominio Giotto ed in fregio la via pubblica: due autorimesse contigue, identificate con due subalterni, pur essendo collegate internamente non essendo stato realizzato il muro divisorio tra i due vani adiacenti.(civico catastale n. 11). Immobile ubicato in una zona centrale, antistante zone residenziali e commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 28, Part. 703, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 28, Part. 703, Sub. 2, Categoria C6

Identificato al catasto Terreni : Fg. 28, Part. 592

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Cossato (BI) - VIALE GIANFRANCO PAJETTA n. 11, piano T	30,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Valore di stima:					€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 22.500,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cossato (BI) - VIALE GIANFRANCO PAJETTA n. 11, piano S1
Al piano seminterrato del Condominio Giotto, con accesso dal cortile comune, insiste in corpi di fabbrica esterni una unità immobiliare ad uso autorimessa.(civico catastale n. 11). Edificio ubicato in zona centrale.
Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 28, Part. 702, Sub. 8, Categoria C6

Identificato al catasto Terreni : Fg. 28, Part. 592
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Cossato (BI) - VIALE GIANFRANCO PAJETTA n. 11, piano S1	13,00 mq	800,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00%	€ 10.400,00
Valore di stima:					€ 10.400,00

Valore di stima: € 10.400,00

Valore finale di stima: € 10.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna da segnalare.

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 07/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbera Alessandra



