

TRIBUNALE ORDINARIO DI BIELLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esecuzioni Immobiliari n.: **75/2022**

Udienza: **12 GIUGNO 2023**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

dell'Esperto del Giudice ex art.568 c.p.c.

Promossa da:

===, società unipersonale, per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, ===, e rappresentata in questa sede da ===

Contro:

===

Giudice dell'Esecuzione: ===

Magistrato onorario delegato: ===

Biella, 29 maggio 2023

Esperto del Giudice ex art.568 c.p.c.
Dott. Ing. Alberto LEONE



Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, con recapito presso PROGETTI & SICUREZZA S.r.l. in Via Aldo Moro n. 6 - 13900 Biella (BI), e-mail: ing.alberto.leone@gmail.com, PEC: alberto.leone@ingpec.eu e recapito telefonico: 015 33903, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 75/2022, === emesso in data 17 febbraio 2023, veniva nominato quale esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato ex art. 568 c.p.c, nella procedura di esecuzione immobiliare,

promossa da === società unipersonale, avente sede legale in ===, capitale sociale ===, C.F. - P. IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di === per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, === con sede legale in ===, capitale sociale ===, iscritta al Registro delle imprese di ===, C.F. e P.IVA ===, numero di R.E.A. , === giusta scrittura privata del === autenticata dal === racc. e registrata all'Agenzia delle Entrate d i=== , rappresentata in questa sede da === con sede legale in ===, capitale sociale € ===, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di === , C.F. e P.IVA ===, in forza di procura speciale del ===, autenticata dal Notaio ===, registrata a === in persona del procuratore speciale === (C.F. ===) su procura conferita dal ===, nella sua qualità di Consigliere della ===, in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del ===, con sottoscrizione autenticata il ===, al n. ===, che ha conferito procura speciale, a rappresentarla ed a difenderla nel presente giudizio all'Avv.to ===, eleggendo domicilio (così come sancito dalla sentenza della Corte di Cassazione === presso lo studio dello stesso ===, con il seguente indirizzo PEC: === ,

contro ===, avente sede in ===, in persona dei legali rappresentanti pro tempore, in via solidale fra loro, ovvero alle Signore ===, nata a === e precedentemente residente in === in quanto deceduta il === e ===, senza nessuna indicazione di elezione di domicilio presso rappresentati e/o difensori legali.

Si premette:

- che in data ===, ===, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della Legge n. 130 del 30 aprile 1999, ha ceduto alla società === in forza di un contratto di cessione *pro solutio*, ai sensi degli artt. 1, 4 e 7.1 della L. 130/1999, i propri crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) derivanti da contratti di finanziamento, chirografari ed ipotecari, e crediti di firma sorti nel periodo compreso tra gennaio 1979 e ottobre 2021, i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n. === e che sono stati specificatamente individuati nel relativo contratto di cessione, i cui dati identificativi sono disponibili nella pagina web: <https://www.securitisation-services.com/it>, fino alla loro estinzione;
- che i debitori ceduti ed i relativi garanti potranno richiedere conferma dell'avvenuta cessione mediante invio di richiesta scritta al seguente indirizzo PEC: ===.
- che della suddetta cessione, è stata data pubblicità mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. ===, Parte Seconda;
- che tra i crediti ceduti e relativi interessi maturati, inclusi quelli di mora, sono compresi i crediti per la tutela dei quali con il presente atto si intende agire, in particolare il credito di cui alle seguenti linee: conto corrente n. ===, i cui crediti sono stati oggetto di ingiunzione con decreto ingiuntivo ===;
- che, giusta scrittura privata del === autenticata dal ===, la società cessionaria ha conferito mandato alla === di gestire e recuperare i suddetti crediti, consentendo alla medesima di porre in essere, in nome e per conto della predetta società, tutti gli atti ritenuti necessari o utili per la migliore realizzazione del predetto incarico;
- che, in forza di procura speciale del === ha sub-delegato a === lo svolgimento delle attività operative concernenti l'amministrazione, la gestione, il recupero e l'incasso dei crediti nonché di altri servizi;
- che con atto di precetto notificato in data === in persona del legale rappresentante pro tempore, ed in data ===, la società sub-delegata per conto della ===, intimava di pagare entro il termine di giorni dieci la somma di Euro === oltre ad interessi convenzionali maturati e maturandi dal ===, alla tasa di registro, al costo di notifica dell'atto ed alle spese successive fino alla data dell'effettivo saldo, in forza del decreto ingiuntivo telematico === emesso dal Tribunale di Biella in data ===, notificato ai debitori nelle date ===, non opposto, dichiarato esecutivo con decreto di esecutorietà in data 30.06.2020 e munito di formula esecutiva in data ===;



- che il suddetto atto di precetto è rimasto senza effetto e che pertanto, la società === ha proceduto in via esecutiva alla richiesta di soddisfazione di tale credito, ragione per cui veniva formulato l'atto di pignoramento immobiliare;
- che è risultata inoltre iscritta (non intervenuta) ===

Tutto ciò premesso, l'esperto nominato per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, ex art. 569 c.p.c., ha quindi provveduto a:

- prestare il giuramento per via telematica entro 7 giorni dal ricevimento del decreto, che ha formulato in data === tramite invio alla Cancelleria, attraverso gli usuali canali informatici;
- comunicare al debitore, tramite il custode dell'immobile, a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la Cancelleria del G.E.) ed alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con il custode nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile si procederà all'accesso forzoso;
- prendere i necessari contatti, senza indugio, con il custode dell'immobile, ===, al fine di coordinare il sopralluogo che, se necessario, sarà svolto con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, nonché a fornirgli tutti gli atti ed i documenti dallo stesso richiesti;
- non sospendere le operazioni peritali, se non su espressa autorizzazione del G.E.;
- scaricare dal SIECIC la documentazione ipotecaria e catastale e gli atti necessari, vista l'autorizzazione emessa con decreto dal G.E.;
- accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed a eventuali contratti di locazione registrati, ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore;
- inviare la relazione, a norma del novellato art. 173 bis, comma 3 c.p.c., in copia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (a quest'ultimo al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. ovvero, in difetto, presso la Cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata A/R almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' art. 569 c.p.c. (salvo il preventivo consenso del creditore all'inoltro via e-mail), redatta secondo il modello utilizzato prima dell'arrivo della società Aste Immobili S.p.A., unitamente ai relativi allegati (ivi comprese le fotografie del sito e la fotografia della piantina dell'immobile (trasmesse con due files allegati a parte, rispetto la relazione stessa, al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità), nonché la relazione predisposta in una versione "privacy", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy"); nel caso in cui il debitore sia domiciliato in Cancelleria, ne ha inviata copia in Cancelleria per via telematica, inserendola come allegato e indicando nel frontespizio la dicitura "copia per il debitore" ai sensi dell'art. 173 bis, comma 3 c.p.c.;
- allegare alla relazione di cui sopra: a) FOGLIO SEPARATO con l'identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, di cui al punto A) del quesito del G.E. sotto riportato, finalizzata ad essere trascritta nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento; b) FOGLIO SEPARATO con l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, di cui al punto D-b2) del quesito del G.E. sotto riportato, da cancellare col decreto di trasferimento;
- provvedere a depositare, nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare all'esperto, note alla citata relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza ed intervenire all'udienza medesima, per rendere i chiarimenti necessari;
- provvedere a depositare in Cancelleria, le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- intervenire altresì all'udienza ex art. 569 c.p.c., ogni qualvolta rilievi delle problematiche, indipendentemente dalla ricezione di eventuali note alla relazione ad opera di almeno una delle parti;
- conservare la documentazione, in relazione al disposto dell'art.11 lettera e) Decreto Legislativo n. 196/2003, contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire (in pendenza della stessa) lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.



Il Giudice dell'Esecuzione, ha assegnato in data 17 febbraio 2023 all'esperto, il seguente quesito: "L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, procedendo alla loro identificazione mediante indicazione, con riferimento a ciascun immobile, di dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia, previa segnalazione al Giudice e richiesta autorizzazione allo stesso (tale all'identificazione deve essere completa in quanto finalizzata ad essere riportata nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento);

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, segnalando al Giudice i documenti mancanti o inadeguati ed indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento (del quale devono essere riportati gli estremi) gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso i nominativi e le relative quote o eventuali titolari di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto, abitazione), con i relativi nominativi;

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo, distinguendo tra (b1) quelle/i gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare domande giudiziali ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obblighi *propter rem*, servitù, uso, abitazione) e (b2) quelle/i gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate/i o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ed indicazione dei costi a ciò necessari; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito;

F) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni pignorati, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

G) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

H) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggravamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a N.C.E.U. di estensione superiore a 5.000 mq oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il C.D.U. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1. elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;
2. dica, sempre in riferimento alle unità immobiliari pignorate, se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 ed a quali costi, assumendo le opportune informazioni presso di uffici comunali competenti;
3. riferisca se siano state presentate istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
4. verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

I) Accerti se l'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore; in caso di positivo riscontro, determini il prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli, tra cui il costo di trasformazione del diritto di superficie a diritto di proprietà;

L) Indichi se il compendio immobiliare deve essere venduto per intero o per lotti, predisponendo nel secondo caso i lotti, precisando se per la vendita dei singoli lotti sia necessario procedere a modifiche catastali, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate;

M) Determini: (1) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati, calcolando la superficie degli stessi, con specifica indicazione di quella commerciale, e indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo; (2) gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; (3) il prezzo base per la vendita.

N) Segnali la riscontrata difformità tra situazione di fatto e dati catastali / planimetrie catastali, ovvero comunque la necessità di procedere ad accatastamento o a variazioni per l'aggiornamento del catasto, indicando i costi delle attività di regolarizzazione prospettate; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda se necessario e previa autorizzazione del giudice, alla sua redazione;

O) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla Direttiva 2002/91/CE.”



RELAZIONE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE si recava personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizi Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche, nonché per richiedere e ritirare le visure e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di ===, al fine richiedere e ritirare estratti del P.R.G.C. ed N.T.A., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, diritti e/o formalità, nonché richiedere e ritirare copie delle documentazioni progettuali relative all'edificio, insieme ai certificati di destinazione urbanistica per i terreni, e quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Previo accordo con il custode nominato Avv. ===, nel giorno ===, ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della presente relazione, cercando di eseguire il primo accesso al compendio immobiliare pignorato, in presenza dello stesso custode.

L'accesso a tale immobile ha avuto esito negativo, non avendo rinvenuto alcun individuo all'interno dei locali, e che da una ricognizione sommaria eseguita all'esterno della recinzione, apparivano disabitati.

In comune accordo con il custode, come indicato nella sua relazione del ===, si è proceduto ad un secondo tentativo di accesso in data ===, in presenza del ===, in qualità di fabbro, su incarico dello stesso custode.

Il sopralluogo a tale immobile produttivo, poteva quindi avere seguito alle ore 9:30 del giorno prestabilito, previa forzatura delle serrature necessarie all'accesso dei locali oggetto del pignoramento immobiliare.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione secondo quanto previsto dall'art.567, comma 2 c.p.c., acquisita tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, vista la trascrizione del pignoramento in data ===, nonché della creditrice iscritta non intervenuta, il sottoscritto espone la seguente perizia, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

RISPOSTA AL QUESTITO A

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati FABBRICATI e TERRENI, oggetto della presente perizia, si trovano tutti ubicati all'interno del Comune di ===, ovvero nella Provincia di Biella. I fabbricati costruiti per esigenze industriali ed i terreni adiacenti, sono inseriti più precisamente nel territorio del Comune di ===, in ===. L'insieme dei fabbricati e dei terreni è posto in una zona a vocazione produttiva, accessibile tramite passaggio carraio su fondo di terzi di === con sede in ===, sino alla via di comunicazione principale del Comune di ===.

Tra i fattori posizionali ricordiamo una discreta lontananza da infrastrutture varie principali, una scarsa dotazione di parcheggi pubblici, ad eccezione dell'area urbana (SP) avente una superficie di circa 44,00 mq, posta nelle vicinanze del sito ed una effettiva lontananza dalle linee dedicate ai trasporti pubblici.

Il fabbricato produttivo a connotazione artigianale / industriale, ha una forma pseudo rettangolare (circa 45,00 x 24,10 mt), elevato ad un piano fuori terra, a cui si uniscono oltre alla zona destinata ad uffici (circa 24,75 x 4,00 mt), alcuni terreni pertinenziali indicati in precedenza, che circondano su tre lati il fabbricato stesso.

Al piano interrato della zona uffici è inoltre presente un piccolo locale tecnico, di dimensioni pari a circa 5,70 x 4,00 mt, destinato a contenere i compressori aria.

La superficie coperta dell'intero fabbricato è pari a circa 1.185,00 mq.

Fanno parte del compendio immobiliare inoltre, due locali tecnici per la consegna dell'energia elettrica (cabina elettrica), posti nelle vicinanze dell'accesso carraio in prossimità del fondo di terzi, ovvero della === con sede in ===.

A solo titolo informativo, i locali fanno parte di un più ingente sito produttivo con accesso diretto dal fronte stradale (===), attualmente utilizzato da terzi (===), da cui è stato estrapolata da tempo, la porzione attualmente oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Le coordinate geografiche del sito esecutato, sono le seguenti: Latitudine 45,50942° Nord e Longitudine 8,03578° Est.

I beni per l'intera proprietà, si identificano in:

- **Bene n. 1:** Area urbana, prospiciente la Via Pier Giorgio Frassati del Comune di Borriana (BI), destinata ad area per spazi pubblici (SP). Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borriana come segue: Foglio 1 Particella 366 Sub. 3;
- **Bene n. 2:** Fabbricato destinato ad attività industriale, insistente su terreno indiviso identificato al Catasto Terreni del Comune di Borriana al Foglio 1 particella 366 e confinante a Nord con proprietà di terzi raggiungibile tramite accesso carraio e pedonale da fondo di terzi così composto: al piano terreno: magazzino, locale lavorazione ed annesso ufficio lavorazione, servizio igienico con anti locale, ufficio amministrativo, sala mensa, due spogliatoi e tre servizi igienici. Al piano interrato: locale tecnico (locale compressori aria). Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borriana come segue: Foglio 1 Particella 366 Sub. 4;
- **Bene n. 3:** Prato, destinato ad area verde e parcheggio autoveicolo di uso esclusivo. Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto Terreni del Comune di Borriana come segue: Foglio 1 Particella 286;
- **Bene n. 4:** Terreno seminativo, destinato ad accesso alla proprietà di uso esclusivo. Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto Terreni del Comune di Borriana come segue: Foglio 1 Particella 288;

I beni per la quota indivisa di 1/2 di proprietà, si identificano in:

- **Bene n. 5:** Opificio, destinato a cabina elettrica insistente su terreno indiviso identificato al Catasto Terreni del Comune di Borriana al Foglio 1 Particella 366. Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borriana come segue: Foglio 1 Particella 294 Sub. 1;
- **Bene n. 6:** Opificio, destinato a cabina elettrica insistente su terreno indiviso identificato al Catasto Terreni del Comune di Borriana al Foglio 1 Particella 366. Detta consistenza immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borriana come segue: Foglio 1 Particella 294 Sub. 2.

L'accesso al fabbricato principale, formante un solo corpo, avviene tramite una scala esterna posta in prossimità della zona uffici amministrativi, leggermente rialzato rispetto al piano campagna esterno (dislivello di circa 1,00 metro).

Per quanto riguarda le caratteristiche del complesso, si precisa che la parte di immobile esecutato, costruito in più fasi ed ampliamenti, nel corso degli anni (edificio realizzato ante 1990), realizzato principalmente con strutture portanti prefabbricate ed alcune tamponature in mattoni e/o blocchi in cemento per il corpo uffici amministrativi (realizzati nel 1996), è stato oggetto solo di qualche sporadica manutenzione ordinaria nel corso degli ultimi anni.

Le caratteristiche costruttive e le strutture del fabbricato, visionate esternamente ed internamente, si presentano in un discreto stato, sia per conservazione che per stato manutentivo, in funzione anche della vetustà della stessa. Non sono stati riscontrati interventi di ristrutturazione, ad esclusione di possibili interventi sulla copertura dell'edificio, di cui purtroppo non si dispongono informazioni concrete od evidenze documentali.

L'altezza interna dei locali varia da 2,70 metri per le zone destinate ad uffici, sino a 5,80 metri per le zone produttive (2,50 metri per il locale accessorio sito al piano interrato).

Sono presenti un numero sufficiente di serramenti per la illuminazione naturale di tutte le zone destinate a magazzino ed a lavorazione, nonché del corpo uffici e locali annessi.

I pavimenti sono in gran parte di tipologia industriale (cemento liscio), ad esclusione dei locali destinati a servizi igienici (rivestiti in piastrelle) e della zona destinata ad uffici e locali annessi (con pavimentazione in piastrelle 30 x 30 cm, posa diagonale).

Le porte interne, di tipologia economica, sono prevalentemente del tipo in metallo con specchiatura superiore vetrata; i serramenti esterni sono realizzati con telaio in metallo, mentre le chiusure esterne della zona lavorazione e magazzino, oltre ai serramenti metallici per l'illuminazione dei saloni, aventi accesso sui terreni pertinenziali esterni, sono costituite da ulteriori portoni scorrevoli metallici e/o da uscite di emergenza realizzate con porte metalliche dotate di maniglione antipanico.

Gli spazi esterni dei piazzali e zone verdi (con presenza di depositi di materiali vari, ponteggi per accesso alla copertura, ecc.), risultano recintati con semplice rete metallica o con elementi prefabbricati in cemento, a seconda del lato del terreno.



L'accesso principale alla proprietà, avviene da passo carraio dotato di portone metallico ad un'anta. Gli impianti tecnologici, per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, sia dal punto di vista elettrico, sia termico che idrosanitario, dovranno essere oggetto di presumibili interventi di manutenzione straordinaria. L'intero complesso è soggetto alle norme di prevenzione incendi, secondo quanto specificato nel seguito (in risposta al quesito "H"). A tale proposito si fa presente che sul lato Nord dell'edificio, è presente una parete dotata di comunicazione con altra attività di terzi (===), in cui è attualmente inserito un portone metallico, la cui apertura è impedita tramite alcuni punti di saldatura ad arco, ma che non ha alcuna rispondenza rispetto alle norme previste per la corretta compartimentazione antincendi, tra differenti attività soggette al D.P.R. 01/08/2011 n. 151.

La coibentazione delle murature perimetrali, rispetto ai moderni canoni energetici attualmente in uso, risulta visivamente scadente.

All'interno dei locali sono presenti arredi o mobili per la zona uffici, tavoli, sedie ed attrezzature per la zona mensa, oltre a suppellettili varie, che appaiono privi di valore commerciale, nonché un vetusto impianto per la produzione del vapore posto nell'ex magazzino, mentre i locali destinati un tempo a produzione sono risultati completamente sgomberi all'atto del sopralluogo.

Il fabbricato in generale, è quindi in "discrete condizioni di conservazione" e necessita sicuramente di alcuni interventi futuri e ritenuti non urgenti, anche di manutenzione edilizia straordinaria e/o di adeguamento impiantistico, per poterlo rendere completamente fruibile ed adeguato alle specifiche normative vigenti.

L'edificio è ubicato in posizione arretrata rispetto alla ===, raggiungibile tramite accesso dedicato da fondo di terzi appartenente a === con sede in ===, e quindi perfettamente collegato al restante sistema viario comunale circostante.

Il fabbricato risulta attualmente inutilizzato, con presenza di alcuni limitati depositi residuali di materiale tessile (rocche di filato, contenitori plastici, ecc.).

Commercialmente il bene risulta di bassa appetibilità rispetto al mercato immobiliare attuale, in quanto sito in zona di scarso interesse produttivo.

I terreni che circondano su tre lati il fabbricato descritto in precedenza, oltre alla destinazione di piazzali per il parcheggio di veicoli (zona fronte uffici), sono parzialmente in stato di abbandono, anche se in parte indivisi rispetto alla === con sede in ===, con presenza di vegetazione ed arbusti incolti, createsi naturalmente, ed in parte destinati a prati / spazi verdi.

RILIEVO PLANIMETRICO

Il rilievo planimetrico degli edifici eseguiti, è stato effettuato contestualmente al rilievo fotografico in data 27 marzo 2023.

Le necessarie misurazioni sono state effettuate con strumento distanziometro digitale e con rotella metrica tradizionale, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione numerica CAD.

Inoltre è stata realizzata n. 1 planimetria (piano terreno ed interrato), riferita a tutti i piani dell'immobile in oggetto. Tutte le fotografie delle planimetrie sono state inserite nelle cartelle allegate.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato effettuato contestualmente al rilievo planimetrico nella data del ===, citato in precedenza.

Detto rilievo è stato effettuato con apparecchio fotografico di proprietà dell'esperto, con successivo salvataggio delle stesse in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto per l'esterno all'inquadratura dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabili, mentre per l'interno si è proceduto all'individuazione dei diversi locali, con specifiche destinazioni d'uso.

Sono state realizzate n. 21 fotografie, riguardanti i beni eseguiti. Tutte le fotografie sono state inserite nelle cartelle allegate.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Sezioni Catasto Terreni e Catasto Fabbricati - i n. 6 beni immobili citati nella procedura esecutiva, risultano identificati come di seguito specificato:

===, con sede a ===, C.F. ===, proprietaria per l'intero (1/1):

Catasto Fabbricati – ===										
N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Cat.
1	-	1	366	3	T	F/1	-	-	-	44 mq
2	-	1	366	4	T-S1	D/7	-	-	7.216,00 €	-

===, con sede a ===, C.F. ===, proprietaria per l'intero (1/1):

Catasto Terreni – ===										
N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	
3	-	1	286	-	Prato	2	Ha.0.17.50	8,13 €	8,13 €	
4	-	1	288	-	Seminativo	2	Ha.0.01.30	0,74 €	0,84 €	

===, con sede a ===, C.F. ===, proprietaria per 1/2 e con diritto reciproco di comproprietari per 1/2 di === in comunione legale:

Catasto Fabbricati – ===										
N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. Cat.
5	-	1	294	1	T Int. 1	D/1	-	-	10,85 €	-
6	-	1	294	2	T Int. 2	D/1	-	-	10,85 €	-

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, identificano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e consentono la loro univoca identificazione, sebbene siano presenti delle criticità che saranno esplicitate in seguito.

CONFINI

Come desunto dalle planimetrie catastali, gli immobili appartenenti tutti al Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di ===, confinano rispettivamente con:

- **Particella 366 Sub. 3** (Area urbana) a Nord con === e sugli altri lati con particella 366, trattandosi di unità indivisa come descritta nel seguito con === con sede in === - ===;
- **Particella 366 Sub. 4** (Fabbricato destinato ad attività industriale), a Nord con particella 366 Sub. 2, e sugli altri lati con particella 366, trattandosi di unità indivisa come descritta nel seguito con === con sede in === - ===;
- **Particella 294 Sub. 1** (Opificio) a Nord con particella 294 Sub. 2 e sugli altri tre lati con particella 366;
- **Particella 294 Sub. 2** (Opificio) a Sud con particella 294 Sub. 1 e sugli altri tre lati con particella 366, mentre gli altri beni immobili appartenenti al Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di ===, confinano rispettivamente con:
 - **Particella 286** (Prato) a Nord con particella 366, ad Est con particella 288, a Sud con particelle 81 e 300 ed infine ad Ovest con particella 366;
 - **Particella 288** (Seminativo) a Nord con particella 287, ad Est con particella 212, a Sud con particella 81 ed infine ad Ovest con particella 286.

SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA FABBRICATI

La superficie calpestabile netta, per le parti edificate di cui al Foglio 1 di Catasto Fabbricati – ===, può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:



N.	Descrizione	Altezza (mt)	Dimensioni (mt)	Superficie (mq)
2	Particella 366 Sub. 4 PIANO TERRENO:			
	Magazzino	5,80	15,50 x 10,30 + 5,30 x 35,00 =	345,15
	Locale lavorazione	5,80	19,20 x 35,00 – 4,70 x 2,80 =	658,84
	Ufficio lavorazione	2,70	3,40 x 2,70 =	9,18
	Servizio igienico ed anti locale	2,70	1,20 x 2,70 =	3,24
	Ufficio amministrativo	2,70	9,80 x 3,85 =	37,73
	Sala mensa	2,70	4,40 x 3,85 + 1,80 x 1,95 – 0,50 =	19,95
	Spogliatoi	2,70	4,45 x 1,80 + 7,80 x 1,95 =	23,22
	Servizi igienici	2,70	1,80 x 1,80 x 3 =	9,72
	PIANO INTERRATO:			
	Locale tecnico	2,50	5,70 x 4,00 =	22,80
5	Particella 294 Sub. 1 PIANO TERRENO (proprietà 1/2)	3,00	4,00 x 2,30 =	9,20
6	Particella 294 Sub. 2 PIANO TERRENO (proprietà 1/2)	3,00	4,00 x 2,30 =	9,20
-	Totale superficie calpestabile netta fabbricati			1.148,23

SUPERFICIE LORDA TERRENI

La superficie lorda, per i terreni di cui al Foglio 1 di Catasto Terreni – Comune di ==, può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

N.	Descrizione	Consistenza catastale (Ha.are.ca)	Superficie (mq)
1	Particella 366 Sub. 3 - Area urbana *	0.00.44	44,00
3	Particella 286 - Prato	0.17.50	1.750,00
4	Particella 288 - Seminativo	0.01.30	130,00
-	Totale superficie lorda terreni		1.924,00

(*) La superficie lorda della Particella 366 Sub. 3 – Area urbana (44,00 mq), pur derivando dal Catasto Fabbricati, è stata ritenuta quantificabile come terreno, in quanto inserita nel Catasto Terreni ed appartenente al Foglio 1 Particella 366, Categoria F/1, non censibile.

RISPOSTA AL QUESTITO B

CORRISPONDENZA CATASTALE

La seguente descrizione, a seguito del sopralluogo effettuato in data ==, annovera i beni immobili eseguiti e le relative corrispondenze ai documenti depositati al Catasto Fabbricati – Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di ==:

- **Particella 366 Sub. 3** (Area urbana), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 7: La particella è destinata ad area per Spazi Pubblici (parcheggio autoveicoli), secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di ==, ed è attualmente parzialmente asfaltato. Sussiste la completa corrispondenza catastale, in quanto il bene eseguito viene indicato come “area urbana”;
- **Particella 366 Sub. 4** (Fabbricato destinato ad attività industriale), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 15: Sussiste una sostanziale corrispondenza catastale per tutti i locali di cui è stata specificata la destinazione d’uso, con uniche differenze non sostanziali dovute all’assenza dell’accesso alla zona uffici con una scalinata e per il piano interrato dotato di rampa esterna di accesso. Vi sono alcune imprecisioni circa la presenza di un piano di carico sul lato Est del fabbricato, attualmente inesistente. Non è inoltre segnalato il portone metallico (sebbene non utilizzabile) posto a confine con la proprietà di terzi presso il locale lavorazione e situato a Nord dell’edificio in oggetto, a confine quindi con la proprietà di == con sede in



===, come anche altre finestre interne ed esterne e/o passaggi interni non indicati e/o non correttamente specificati.

Particella 294 Sub. 1 (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 1: Sussiste la corrispondenza catastale;

- **Particella 294 Sub. 2** (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 2: Sussiste la corrispondenza catastale.

Infine, le relative corrispondenze ai documenti depositati al Catasto Terreni - Foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di ===:

- **Particella 286** (Prato), ovvero ex Foglio 1 Particella 278: Sussiste la corrispondenza catastale;

- **Particella 288** (Seminativo), ovvero ex Foglio 1 Particella 279: Sussiste la corrispondenza catastale;

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e riportati anche nella relazione notarile catastale, redatta ai sensi dell'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., pur non corrispondendo in parte a quelli attuali (vedasi indicazioni nel seguito), hanno in precedenza correttamente individuato i beni immobili eseguiti rappresentando, in questo caso, la storia catastale dello stesso compendio pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con i titoli di provenienza illustrati nel seguito ed indicati in **grassetto**, in quanto per la ricostruzione di alcune provenienze (immobili soppressi, ecc.), si è dovuto ricorrere ad anni antecedenti a quelli che normalmente sono specificati nell'arco temporale richiesto.

Per quanto riguarda l'intero fabbricato sito in ===, censito al Catasto Fabbricati - Foglio 1 del Comune di === ed oggetto di pignoramento immobiliare notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Biella in data === e ritualmente trascritto in data === a favore di === con sede in ===, si riscontra a seguito delle visure effettuate in data ===, relativamente alla storia degli intestatari dell'immobile, quanto segue:

- Foglio 1 Particella 366 Sub. 3:

Periodo dal 11/07/1989 al 07/03/1990:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione per frazionamento			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	11 luglio 1989	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	13 novembre 1989	2278	-

Dati derivati da visura storica catastale: Ex Foglio C Particella 50 Sub. 7.

Periodo dal 07/03/1990 al 12/02/1993:

Proprietà: === (Diritto di proprietà per 1/1).

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	07 marzo 1990	94763	12553
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	15 marzo 1990	2137	1504



Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	23 marzo 1990	652	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 3053.1/1990 in atti dal 14/05/1990. Ex Foglio C Particella 50 Sub. 7.

Periodo dal 12/02/1993 al 18/05/1998:
Proprietà: === (Diritto di proprietà per 1/1).

Atti			
Variazione per rinumerazione foglio			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	12 febbraio 1993	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione in atti dal 23/02/1993 Registrazione: n. 100267.1/1993. Ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 7.

Periodo dal 18/05/1998 al 23/11/2006:
Proprietà: Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Cessione			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	18 maggio 1998	119401	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	25 maggio 1998	3754	2830
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	03 giugno 1998	1181	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 5755.1/1998 in atti dal 04/09/1998. Ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 7.

Periodo dal 23/11/2006 al 17/11/2016:
Proprietà: Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Cessione			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	18 maggio 1998	119401	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	25 maggio 1998	3754	2830



Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	03 giugno 1998	1181	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 5755.1/1998 in atti dal 04/09/1998. Foglio 1 Particella 366 Sub. 3. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale (Foglio 502 particella 50 Sub. 7).

Periodo dal 17/11/2016:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Mutamento di denominazione o ragione sociale			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	17 novembre 2016	157152	49007
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	28 novembre 2016	9137	7054
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Nota presentata con Modello Unico n. 7054.1/2016 Reparto PI di Biella in atti dal 28/11/2016.

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 variata e la situazione della proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata.

- Foglio 1 Particella 366 Sub. 4:

Periodo dal 05/05/1998 al 18/05/1998, per il solo ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 13:

Proprietà: === (Diritto di proprietà per 1/1).

Atti			
Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	-	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione del 05/05/1998 in atti dal 05/05/1998 - Ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni (n. C00051.1/1998).

Periodo dal 18/05/1998 al 21/10/2004, per il solo ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 13:

Proprietà: Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):



Atti			
Trasferimento di immobile			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	18 maggio 1998	119401	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	28 febbraio 2003	2292	1485
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	30 giugno 1998	1181	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 4988.1/2003 in atti dal 12/12/2003 - Pratica n. BI0117596.

Dati ricavati da ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 13, per ulteriori variazioni dovute ai seguenti immobili soppressi, originari del precedente e riferiti al Comune di ===:

- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 1;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 2;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 3;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 5;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 6;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 9;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 10.

La variazione in soppressione del 21/10/2004, pratica n. BI0067116, in atti dal 21/10/2004 – Variazione, fusione, ampliamento (n. 6246.1/2004), ha costituito il seguente immobile ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 15 (Rendita 7.216,00 Euro), e soppresso i seguenti immobili: ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 13 (Rendita 3.873,43 Euro) ed ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 14 (Rendita 2.091,65 Euro). La variazione in soppressione del 23/11/2006, pratica n. BI0074603, in atti dal 23/11/2006 – Variazione, rettifica d'ufficio (n. 14988.1/2006), ha costituito il seguente immobile Foglio 1 Particella 366 Subalterno 4 e soppresso il seguente immobile ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 15.

Periodo dal 05/05/1998 al 25/02/2003, per il solo ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 14:

Proprietà: === (Diritto di proprietà per 1/1).

Atti			
Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	-	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione del 05/05/1998 in atti dal 05/05/1998 - Ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni (n. C00051.1/1998).

Periodo dal 25/02/2003 al 21/10/2004, per il solo ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 14:

Proprietà: Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti



Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	25 febbraio 2003	130687	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Trascrizione n. 1485.1/2003 in atti dal 03/03/2003.

Dati ricavati da ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 14, per ulteriori variazioni dovute ai seguenti immobili soppressi, originari del precedente e riferiti al Comune di ===:

- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 1;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 2;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 3;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 5;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 6;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 9;
- ex Foglio 502 particella 50 Subalterno 10.

La variazione in soppressione del 21/10/2004, pratica n. BI0067116, in atti dal 21/10/2004 – Variazione, fusione, ampliamento (n. 6246.1/2004), ha costituito il seguente immobile ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 15 (Rendita 7.216,00 Euro), e soppresso i seguenti immobili: ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 13 (Rendita 3.873,43 Euro) ed ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 14 (Rendita 2.091,65 Euro). La variazione in soppressione del 23/11/2006, pratica n. BI0074603, in atti dal 23/11/2006 – Variazione, rettifica d'ufficio (n. 14988.1/2006), ha costituito il seguente immobile Foglio 1 Particella 366 Subalterno 4 e soppresso il seguente immobile ex Foglio 502 Particella 50 Subalterno 15.

Periodo dal 21/10/2004 al 23/11/2006:

Proprietà: Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	21 ottobre 2004	BI0067116	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Fusione - ampliamento n. 6246.1/2006 in atti dal 21/10/2004. Ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 15.

Periodo dal 23/11/2006 al 17/11/2016:

Proprietà: Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	23 novembre 2006	BI0074603	-



Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione rettifica d'ufficio n. 14988.1/2006 in atti dal 23/11/2006.

Periodo dal 17/11/2016:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Mutamento di denominazione o ragione sociale			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	17 novembre 2016	157152	49007
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	28 novembre 2016	9137	7054
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Nota presentata con Modello Unico n. 7054.1/2016 Reparto PI di Biella in atti dal 28/11/2016.

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 variata e la situazione della proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata.

- **Foglio 1 Particella 294 Sub. 1:**

Periodo dal 02/06/1993 al 14/10/1994:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Costituzione			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	02 giugno 1993	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Costituzione n. 1512.1/1993 in atti dal 19/06/1993. Ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 1.



Periodo dal 14/10/1994 al 06/02/2013:

Proprietà: === in comunione legale (Diritto di proprietà reciproco per 1/2), ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/2):

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	14 ottobre 1994	109621	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	20 ottobre 1994	7934	5925
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	27 ottobre 1994	2640	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9838.1/1994 in atti dal 16/11/1994. Ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 1.

Periodo dal 06/02/2013:

Proprietà: === in comunione legale (Diritto di proprietà reciproco per 1/2), ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/2):

Atti			
Bonifica			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	06 febbraio 2013	BI0007342	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Bonifica identificativo catastale n. 1698.1/2013 in atti dal 06/02/2013.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

NON 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 variata e la situazione della proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata.

- **Foglio 1 Particella 294 Sub. 2:**

Periodo dal 02/06/1993 al 14/10/1994:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Costituzione			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	02 giugno 1993	-	-



Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Costituzione n. 1512.1/1993 in atti dal 19/06/1993. Ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 2.

Periodo dal 14/10/1994 al 06/02/2013:

Proprietà: === in comunione legale (Diritto di proprietà reciproco per 1/2), ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/2):

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	14 ottobre 1994	109621	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	20 ottobre 1994	7934	5925
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	27 ottobre 1994	2640	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9838.1/1994 in atti dal 16/11/1994. Ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 2.

Periodo dal 06/02/2013:

Proprietà: === in comunione legale (Diritto di proprietà reciproco per 1/2), ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/2):

Atti			
Bonifica			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	06 febbraio 2013	BI0007342	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Bonifica identificativo catastale n. 1698.1/2013 in atti dal 06/02/2013.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

NON 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 variata e la situazione della proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata.



Per quanto riguardano i terreni adiacenti, censiti al Catasto Terreni - Foglio 1 del Comune di ===, oggetto di pignoramento immobiliare notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Biella in data ===, si riscontra a seguito delle visure effettuate in data ===, relativamente alla storia degli intestatari dell'immobile, quanto segue:

- Foglio 1 Particella 286:

Periodo dall'impianto al 21/11/1978:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Impianto meccanografico			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	01 gennaio 1977	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 21/11/1978 al 22/12/1978:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Atto notarile			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	21 novembre 1978	80887	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	11 dicembre 1978	7007	150

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 14580 in atti dal 04/04/1980. Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 22/12/1978 al 29/12/1981:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione societaria			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	22 dicembre 1978	82042	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	11 gennaio 1978	433	150



Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9394.1/1988 in atti dal 23/01/1989. Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 29/12/1981 al 20/01/1984:

Proprietà: === , con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione societaria			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	29 dicembre 1981	108975	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	18 gennaio 1982	312	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 10071.1/1988 in atti dal 23/01/1989. Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 20/01/1984 al 17/07/1987:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1===):

Atti			
Variazione societaria			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	20 gennaio 1984	128414	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	09 febbraio 1984	1004	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9395.1/1988 in atti dal 23/01/1989. Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 17/07/1987 al 01/07/1988:

Proprietà: === con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione societaria			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	17 luglio 1987	167718	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	28 luglio 1987	3565	-



Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9673.1/1988 in atti dal 23/01/1989. Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 01/07/1988 al 03/11/1988:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione societaria			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	01 luglio 1988	179185	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	19 luglio 1988	2452	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9674.1/1988 in atti dal 23/01/1989. Ex Foglio 1 Particella 80.

Periodo dal 03/11/1988 al 20/09/1990:

Proprietà: === con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Frazionamento			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	03 novembre 1988	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Frazionamento n. 8.2/1988 in atti dal 24/01/1989. Ex Foglio 1 Particella 278.

Periodo dal 20/09/1990 al 05/03/1992:

Proprietà: === - (Diritto di proprietà per 1/3):

Atti			
Atto notarile			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	20 settembre 1990	206698	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	09 ottobre 1990	2278	-



Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9295.1/1990 in atti dal 24/11/1990. Ex Foglio 1 Particella 278.

Periodo dal 05/03/1992 al 06/05/1993:

Proprietà: === - (Diritto di proprietà per 1/3):

Atti			
Variazione d'ufficio			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	05 marzo 1992	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione d'ufficio n. 1932.1/1992 in atti dal 07/03/1992.

Periodo dal 06/05/1993:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Atto notarile			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	06 maggio 1993	105301	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	14 maggio 1993	3627	2727
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	17 maggio 1993	1109	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 5006.1/1993 in atti dal 23/06/1993.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

NON 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 variata e la situazione della proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata.

- **Foglio 1 Particella 288:**

Periodo dal 07/08/1989 al 20/09/1990:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale - (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Variazione d'ufficio			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	08 agosto 1989	-	-
Trascrizione			



Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione d'ufficio n. 80889.1/1989 in atti dal 06/09/1989. Ex Foglio 1 Particella 279.

Periodo dal 20/09/1990 al 05/03/1992:

Proprietà: === - (Diritto di proprietà per 1/3):

Atti			
Atto notarile			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	20 settembre 1990	206698	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	09 ottobre 1990	2278	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 9295.1/1990 in atti dal 24/11/1990. Ex Foglio 1 Particella 279.

Periodo dal 05/03/1992 al 06/05/1993:

Proprietà: === - (Diritto di proprietà per 1/3):

Atti			
Variazione d'ufficio			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	05 marzo 1992	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione d'ufficio n. 1932.2/1992 in atti dal 02/04/1992.

Periodo dal 06/05/1993:

Proprietà: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1):

Atti			
Atto notarile			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
===	06 maggio 1993	105301	-
Trascrizione			



Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	14 maggio 1993	3627	2727
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	17 maggio 1993	1109	-

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 5006.1/1993 in atti dal 23/06/1993.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

NON 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 variata e la situazione della proprietà dalla data di trascrizione del pignoramento risulta attualmente invariata.

PROVENIENZE ANTERIORI AL VENTENNIO

Per quanto riguarda l'intero fabbricato sito in ===, censito al Catasto Fabbricati - Foglio 1 del Comune di === ed oggetto di pignoramento immobiliare ritualmente trascritto in data ===, il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in oggetto, risulta essere a seguito delle visure effettuate in data ===, il seguente:

- **Particella 366 Sub. 3** (Area urbana), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 7: ===, con sede a === - (Diritto di proprietà per 1/1), in forza di atto pubblico in data 18 maggio 1998 a rogito Notaio === di Biella (BI).
Dati derivati da visura storica catastale: Istrumento (Atto pubblico) del 18 maggio 1999, Rogante ===, Repertorio n. 119401 Sede Biella (BI) – Registrazione n. 1181 in data 03/06/1998 – Voltura n. 5755.1/1998 in atti dal 04/09/1998;
- **Particella 366 Sub. 4** (Fabbricato destinato ad attività industriale), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 15: === con sede in ===- (Diritto di proprietà per 1/1), in riferimento all'ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 13: Istrumento (Atto pubblico) del 18 maggio 1998, Rogante ===, Repertorio n. 119401 Sede Biella (BI) – Registrazione n. 1181 in data 30/06/1998, in atti dal 12/12/2003 ed in riferimento all'ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 14: Istrumento (Atto pubblico) del 25 febbraio 2003, Rogante ===, Repertorio n. 130687 Sede Biella (BI) – Trascritto al n. 2292/1485 in data 28/02/2003, in atti dal 03/03/2003.
- **Particella 294 Sub. 1** (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 1: === in comunione legale (Diritto di proprietà reciproco per 1/2), ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/2), in forza di atto pubblico in data 14 ottobre 1994 a rogito Notaio === di Biella (BI).
Dati derivati da visura storica catastale: Istrumento (Atto pubblico) del 14 ottobre 1994, Rogante ===, Repertorio n. 109621 Sede Biella (BI) – Registrazione n. 2640 in data 27/10/1994 – Voltura n. 9838.1/1994 in atti dal 16/11/1994;
- **Particella 294 Sub. 2** (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 2: === in comunione legale (Diritto di proprietà reciproco per 1/2), ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/2), in forza di atto pubblico in data 14 ottobre 1994 a rogito Notaio === di Biella (BI).
Dati derivati da visura storica catastale: Istrumento (Atto pubblico) del 14 ottobre 1994, Rogante ===, Repertorio n. 109621 Sede Biella (BI) – Registrazione n. 2640 in data 27/10/1994 – Voltura n. 9838.1/1994 in atti dal 16/11/1994.

Per quanto riguardano i terreni adiacenti, censiti al Catasto Terreni - Foglio 1 del Comune di ===, oggetti di pignoramento immobiliare ritualmente trascritto in data 10 gennaio 2023, il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in oggetto, risulta essere a seguito delle visure effettuate in data 11 aprile 2023, il seguente:



- **Particella 286** (Prato), ovvero ex Foglio 1 Particella 278: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1), in forza di atto pubblico in data 06 maggio 1993 a rogito Notaio === di Biella (BI).
Dati derivati da visura storica catastale: Istrumento (Atto pubblico) del 06 maggio 1993, Rogante ===, Repertorio n. 105301 Sede Biella (BI) – Registrazione n. 1109 in data 17/05/1993 – Voltura n. 5006.1/1993 in atti dal 23/06/1993;
- **Particella 288** (Seminativo), ovvero ex Foglio 1 Particella 278: ===, con sede a ===, Codice Fiscale === (Diritto di proprietà per 1/1), in forza di atto pubblico in data 06 maggio 1993 a rogito Notaio === di Biella (BI).
Dati derivati da visura storica catastale: Istrumento (Atto pubblico) del 06 maggio 1993, Rogante ===, Repertorio n. 105301 Sede Biella (BI) – Registrazione n. 1109 in data 17/05/1993 – Voltura n. 5006.1/1993 in atti dal 23/06/1993.

OSSERVAZIONI E CRITICITA' RISCOINTRATE CHE IMPEDISCONO LA MESSA IN VENDITA DEL COMPENDIO

Si precisa nella fattispecie, che nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, che:

- **NON** vi è sempre la corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze;
- **SONO stati evidenziati dati che potrebbero essere non corrispondenti**, tra quelli risultanti dai documenti catastali, ipotecari o inseriti **nella relazione notarile catastale**, ex art. 567, comma 2, c.p.c. (Vedasi indicazione nel seguito riferita al Foglio 1 Particella 366 Sub. 4 - Immobile n. 2).

Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà (1/1) dei seguenti immobili siti nel Comune di Borriana in ===, identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 1:

1. **Particella 366 Sub. 3 del** Catasto Fabbricati (Area urbana), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 7, categoria F/1, Piano T;
2. **Particella 366 Sub. 4** (Fabbricato destinato ad attività industriale), ovvero ex Foglio 502 Particella 50 Sub. 15, categoria D7, piani T- S1.

Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà (1/1) dei seguenti beni siti nel Comune di Borriana in ===, identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune, al Foglio 1:

3. **Particella 286** (Prato), ovvero ex Foglio 1 Particella 278, di 17 are e 50 centiare;
 4. **Particella 288** (Seminativo), ovvero ex Foglio 1 Particella 279, di 1 are e 30 centiare.
- Contemporaneamente, il pignoramento ha colpito la quota di 1/2 di proprietà dei seguenti beni immobili, siti nel Comune di Borriana in ===, identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 1:
5. **Particella 294 Sub. 1** (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 1, piano T, Interno 1, categoria D1;
 6. **Particella 294 Sub. 2** (Opificio), ovvero ex Foglio 502 Particella 52 Sub. 2, piano T, Interno 2, categoria D1.

Alla luce della certificazione ipo-catastale, depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., parrebbe sussistere la continuità formale e sostanziale delle trascrizioni nel ventennio precedente per i beni di cui ai **numeri 1 e 2** sopra riportati, ovvero al **Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 (Area urbana) e Sub 4 (Fabbricato destinato ad attività industriale)**. Tali beni pervennero:

- a === per atto di cessione di quote sociali e mutamento di destinazione sociale del 17/11/2016 Rep. n. 157152/49007, a rogito notaio Bilotti, trascritto Biella in data 29/11/2016 ai n. 9137/7050, da ===;
- a ===: l'intera proprietà dell'immobile **n. 1** è pervenuta per atto di compravendita a rogito Notaio === da === con sede a === C.F. ===, che ne era proprietaria in virtù di titoli anteriori al ventennio dalla data di pignoramento;
- L'intera proprietà dell'immobile **n. 2** è pervenuta per atto di compravendita a rogito Notaio === da === con sede a === C.F. ===, che ne era proprietaria in virtù di titoli anteriore al ventennio dalla data del pignoramento. In tale annotazione vi è una NON congruenza nei numeri dei subalterni riportati nella certificazione notarile come ex Foglio 502 Particella 50 **Sub. 14**, mentre nella visura catastale risulta essere indicato ex Foglio 502 Particella 50 **Sub. 15 (in quanto quest'ultimo deriva da fusione di due immobili soppressi ex Foglio 504 Sub. 13 e Sub 14)**.



- Esiste, invece, la **NON** formale continuità delle trascrizioni per i beni di cui ai **numeri 3 e 4** sopra riportati, ovvero **Foglio 1 Particella 286 (Prato) e Particella 288 (Seminativo)**, posto che, come emerge dalla relazione notarile, come confermato nelle visure catastali effettuate, gli stessi risultano essere tutt'ora intestati a ===, cui pervennero per atto di compravendita a rogito Notaio ===;
- Analoghe considerazioni valgono per la **NON** formale continuità delle trascrizioni per la quota di 1/2 della proprietà dei beni di cui ai numeri 5 e 6 di cui sopra, ovvero **Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 (Opificio) e Sub. 2 (Opificio)**, posto che, come emerge dalla relazione notarile, che ha trovato conferma nelle visure catastali effettuate, gli stessi risultano essere tutt'ora intestati a === cui pervennero per atto di compravendita a rogito Notaio Bilotti del 14/10/1994. Rep. n. 10962 trascritto a Biella in data 20/10/994 ai n. 7934/5925 da === e === in comunione legale per la quota di 1/2, e che ne erano proprietari in virtù di titoli anteriori al ventennio dalla data del pignoramento.

Pertanto, allo stato attuale, **NON può ritenersi formalmente sussistente la continuità delle trascrizioni** per i seguenti beni, in quanto questi risultano ancora essere intestati a ===:

Catasto Terreni – Comune di Borriana:

- I. Foglio 1 Particella 286, 17 are 50 centiare, per la quota di 1/1 della proprietà;
- II. Foglio 1 Particella 288, 1 are e 30 centiare, per la quota di 1/1 della proprietà.

Catasto Fabbricati – Comune di ===:

- I. Immobile in Via P. Giorgio Frassati n. 7, Foglio 1 Part. 294 Sub. 1 cat. D1, per la quota di 1/2 della proprietà;
 - II. Immobile in Via P. Giorgio Frassati n. 7, Foglio 1 Part. 294 Sub. 2 cat. D1, per la quota di 1/2 della proprietà.
- Come emerge dalla lettura dell'atto di mutamento di destinazione o ragione sociale del ===, a rogito Notaio ===, tali beni, NON sono stati, infatti, indicati come facenti parte del patrimonio sociale, ragione per cui gli stessi NON sono stati ricompresi nella nota di trascrizione relativa.

Si tratta ad ogni caso, di criticità che possono comunque essere risolte in virtù del citato atto di cessione di quote e conseguente mutamento della denominazione, nonostante che all'interno di questo, non sia correttamente indicato il patrimonio immobiliare della società.

RISPOSTA AL QUESTITO C

RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Presso gli Uffici dell'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state effettuate le ricerche per denominazione dell'esecutato, per accertare l'esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che la proprietà dei beni qui descritti sono intestati ai seguenti soggetti, alla data ===, coincidente con la data di trascrizione del pignoramento, effettuato in Biella (BI) ai numeri 177/162:

- Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 (Area urbana) e Sub 4 (Fabbricato destinato ad attività industriale): === con sede in === Codice Fiscale === proprietaria per l'intero (1/1);
- Foglio 1 Particella 286 (Prato) e Particella 288 (Seminativo): === con sede in === Codice Fiscale === proprietaria per l'intero (1/1);
- Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 (Opificio) e Sub. 2 (Opificio): === con sede a === Codice Fiscale === proprietaria per la quota di 1/2, === in comunione legale, per la restante quota di 1/2.

RISPOSTA AL QUESTITO D

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Circa i vincoli gravanti sull'immobile (a), dalle indagini effettuate presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, risultano essere presenti diritti reali a favore di terzi, alla data di trascrizione del pignoramento, indicati specificatamente nel seguito.



FORMALITA' URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di ===, alla data del ===, sono emerse, le seguenti iscrizioni per i vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi (b1):

- **ISCRIZIONI PER VINCOLI E/O ONERI** di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi:

- Terreni ubicati sul territorio del Comune di === identificati al Foglio n. 1 Mappali n. 286 e 288 a seguito dell'approvazione del quadro del dissesto, di cui al parere del gruppo interdisciplinare del 30 agosto 2014 e successivo parere della Regione Piemonte – Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico di Asti del 06 novembre 2013, l'area assume una pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica C.P.G.R. 7/LAP di Classe I.

Per alcun bene esecutato, non sono stati individuati vincoli di carattere Storico / Artistico.

A completezza dell'argomento, si vedano inoltre i C.D.U. di cui alla risposta al quesito "H", inerenti ai Vincoli Ambientali, relativi ai terreni eseguiti.

Inoltre, dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Biella in data 12 aprile 2023, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, alla data antecedente la trascrizione del pignoramento:

- **ATTO TRA VIVI** derivante da Mutamento di denominazione o ragione sociale

Contro: === con sede in === Codice Fiscale === per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

A favore di: === con sede in === Codice Fiscale ===

Richiedente: -

Trascrizione a favore del 28 novembre 2016

Registro generale n.: 9137 – Registro part. n.: 7054

Rogante: Notaio Dott. ===

Data: 17 novembre 2016

Repertorio n.: 157152/49007

Sezione B - Immobili: Catasto Terreni – Comune di ===, Foglio 1, Particelle 366 Sub. 3 e 4.

Ulteriori informazioni: -

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Circa i vincoli gravanti sull'immobile (b2), dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Biella in data ===, non risultano essere presenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie volontarie, alla data antecedente la trascrizione del pignoramento.

Sono presenti invece, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data antecedente la trascrizione del pignoramento:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Contro: ===, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 3 e ===. con sede in === Codice Fiscale === per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 5.

A favore di: ===, con sede in ===, Codice Fiscale === **NON INTERVENUTA**, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Domicilio ipotecario eletto: ===

Iscrizione contro del 28 luglio 2020



Registro generale n.: 4586 – Registro part. n.: 461

Importo totale: € 49.000,00

Capitale: € 28.889,01

Durata: -

Tasso di interesse annuo: 6%

Interessi: € 5.126,77

Spese: € 14.983,22

Rogante: Tribunale di Biella (BI)

Data: 12 marzo 2020

Repertorio n.: 222

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Catasto Terreni - Comune di Cerrione (BI), Foglio 26 Particelle 99, 100, 245, 320, 246 e 249, Comune di Roppolo (BI), Foglio 1 Particelle 151 e 415, Foglio 2 Particelle 190, 191, 256 e 347, Foglio 1 Particella 408, Comune di Zimone (BI), Foglio 2 Particelle 114 e 200, Foglio 4 Particelle 79 e 226, Foglio 5 Particella 100, Foglio 6 Particella 234, Foglio 8 Particelle 7, 149, 150, 249, 352, 353, 389, 394, 397, Foglio 9 Particella 168, Foglio 10 Particelle 388 e 395, Foglio 11 Particella 87, Foglio 12 Particelle 12 e 13, Foglio 6 Particella 233, Foglio 8 Particella 151, Foglio 10 Particelle 161, 351 e 429, Foglio 12 Particella 133, Foglio 8 Particelle 29 e 30, Foglio 4 Particella 201, Foglio 5 Particelle 80 e 87, nonché Catasto Fabbricati – Comune di Zimone (BI) in Via Roma n. 91 Foglio 500 Particella 209 Sub. 2, 3 e 4, Particella 214.

UNITA' NEGOZIALE N. 2: Catasto Terreni - Comune di Cerrione (BI), Foglio 26 Particelle 264 e 283, Foglio 29 Particella 120, Comune di Roppolo (BI), Foglio 1 Particelle 341 e 342.

UNITA' NEGOZIALE N. 3: Catasto Terreni - Comune di Cerrione (BI), Foglio 29 Particella 95.

UNITA' NEGOZIALE N. 4: Catasto Terreni - Comune di ==, Foglio 1 Particelle 286 e 288 nonché Catasto Fabbricati – Comune di == in == Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 e 4.

UNITA' NEGOZIALE N. 5: Catasto Fabbricati – Comune di == in == Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 e 2.

Ulteriori informazioni: Con riferimento agli immobili di cui al quadro B (unità negoziali), con tutte le accessioni, pertinenze, nuove costruzioni erette o da erigere. Gli interessi sono calcolati al tasso convenzionale del 6% sull'importo di Euro 28.487,59.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Contro: == per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 3 e == con sede in == Codice Fiscale == per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 5.

A favore di: ==, **NON INTERVENUTA**, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Domicilio ipotecario eletto: ==

Iscrizione contro del 14 maggio 2021

Registro generale n.: 4415 – Registro part. n.: 419

Importo totale: € 30.000,00

Capitale: € 17.967,53

Durata: -

Tasso di interesse annuo: 8%

Interessi: € 805,02

Spese: € 11.227,45

Rogante: Tribunale di Biella (BI)

Data: 20PRILE 2021

Repertorio n.: 410



Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Catasto Terreni - Comune di Cerrione (BI), Foglio 26 Particelle 99, 100, 245, 320, 246 e 249, Comune di Roppolo (BI), Foglio 1 Particelle 151 e 415, Foglio 2 Particelle 190, 191, 256 e 347, Foglio 1 Particella 408, Comune di Zimone (BI), Foglio 2 Particelle 114 e 200, Foglio 4 Particelle 79 e 226, Foglio 5 Particella 100, Foglio 6 Particella 234, Foglio 8 Particelle 7, 149, 150, 249, 352, 353, 389, 394, 397, Foglio 9 Particella 168, Foglio 10 Particelle 388 e 395, Foglio 11 Particella 87, Foglio 12 Particelle 12 e 13, Foglio 6 Particella 233, Foglio 8 Particella 151, Foglio 10 Particelle 161, 351 e 429, Foglio 12 Particella 133, Foglio 8 Particelle 29 e 30, Foglio 4 Particella 201, Foglio 5 Particelle 80 e 87, nonché Catasto Fabbricati – Comune di Zimone (BI) in Via Roma n. 91 Foglio 500 Particella 209 Sub. 2, 3 e 4, Particella 214.

UNITA' NEGOZIALE N. 2: Catasto Terreni - Comune di Cerrione (BI), Foglio 26 Particelle 264 e 283, Foglio 29 Particella 120, Comune di Roppolo (BI), Foglio 1 Particelle 341 e 342.

UNITA' NEGOZIALE N. 3: Catasto Terreni - Comune di Cerrione (BI), Foglio 29 Particella 95.

UNITA' NEGOZIALE N. 4: Catasto Terreni - Comune di ==, Foglio 1 Particelle 286 e 288 nonché Catasto Fabbricati – Comune di == in == Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 e 4.

UNITA' NEGOZIALE N. 5: Catasto Fabbricati – Comune di == in == Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 e 2.

Ulteriori informazioni: Con riferimento agli immobili di cui al quadro B (unità negoziali), con tutte le accessioni, pertinenze, nuove costruzioni erette o da erigere. Gli interessi sono calcolati al tasso convenzionale del 6% sull'importo di Euro 28.487,59.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante dal Verbale di pignoramento immobili

Contro: == con sede in == Codice Fiscale == per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 2.

A favore di: ==, con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale 05273160266, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Richiedente: ==

Trascrizione contro del 10 gennaio 2023

Registro generale n.: 177 – Registro part. n.: 162

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Biella (BI)

Data: 27 dicembre 2022

Repertorio n.: 1365

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Catasto Terreni - Comune di ==, Foglio 1 Particelle 286 e 288 nonché Catasto Fabbricati – Comune di == in == Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 e 4.

UNITA' NEGOZIALE N. 2: Catasto Fabbricati – Comune di == in == Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 e 2.

Ulteriori informazioni: -

OSSERVAZIONI

Risulta, come sopra evidenziato, essere presente un ulteriore creditore iscritto non intervenuto (==, avendo la cessione almeno allo stato avuto ad oggetto solo uno dei due crediti vantati da tale istituto).

Risultano essere presenti comproprietari dei beni pignorati, Comune di == Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 (Opificio) e Sub. 2 (Opificio), ==.

==, come da comunicazione prot. n. == del == del Comune di == (BI).

Si segnala inoltre, la presenza di una iscrizione contro == con sede in == Codice Fiscale ==, per "Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo" del 28 ottobre 1998 - Registro generale n.: 8375 – Registro part. n.: 1415, Pubblico Ufficiale PREFETTURA Rep. 3711/1998 del 22/10/1998 per immobili siti in ==, con annotazione n. == del == di CANCELLAZIONE TOTALE.



NORMATIVA URBANISTICA

I beni eseguiti sono attualmente inseriti urbanisticamente nel P.R.G.C. (Variante n. 1, integrata e modificata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 20 del 29/09/1997, n. 12 del 19/06/1998 e n. 14 del 15/04/1999) vigente del Comune di ===, approvato con D.G.R. n. 13-29332 del 14/02/2000 e successive varianti parziali (Prima variante parziale al P.R.G.C. – L.R. 56/77 e s.m.i. art. 17, comma 7, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 13/12/2005), regolate dalle rispettive Norme Tecniche di Attuazione.

Si richiama ulteriormente l'attenzione sul bene descritto al **Foglio 1 Particella 366 Sub. 3** (Area urbana), destinata ad area per Spazi Pubblici (parcheggio autoveicoli), come indicato nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di === "Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico", e presumibilmente soggetta per gli insediamenti produttivi, ad USI PUBBLICI - Art. 3.1.1. "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)".

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Nessun regolamento condominiale è stato redatto in passato (c), trattandosi sino alla data di trascrizione del pignoramento, di un edificio caratterizzato da una singola compagine societaria.

Pertanto non sono previsti vincoli e/o oneri di natura condominiale, di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESTITO E

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

I fabbricati ed i terreni in oggetto risultano, alla data del sopralluogo / accesso agli immobili, essere liberi e non occupati da terzi.

RISPOSTA AL QUESTITO F

SPESE DI MANUTENZIONE

I fabbricati ed i terreni in oggetto risultano allo stato attuale, inutilizzati.

Allo stato attuale si possono prevedere solo interventi periodici e programmati per il mantenimento delle aree esterne e dei terreni utilizzati come prati e/o depositi di materiali vari (materiali e contenitori per la lavorazione tessile, abbandonati all'interno del compendio eseguito), che potranno essere gestite direttamente dal custode giudiziario, in quanto presenti in aree già dotate di recinzione metallica.

Pertanto non sono previste ulteriori spese di urgente manutenzione o necessarie al mantenimento in sicurezza dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di manutenzione straordinarie, queste saranno trattate approfonditamente nel quesito riguardante il "VALORE DI MERCATO ATTUALE" eseguito.

RISPOSTA AL QUESTITO G

CENSO, LIVELLO ED USO CIVICO

Dalle informazioni richieste direttamente presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di ===, come emerge dagli allegati di cui ai Certificati di Destinazione Urbanistica e viste le ricerche infruttuose da parte degli addetti dell'Ufficio Tecnico dello stesso Comune di ===, circa i vincoli derivanti "da censo od uso civico" o da altro vincolo per avvenuta prescrizione "per non uso" di alcun livello, si può prevedere sulle basi delle informazioni ricevute, che allo stato attuale, gli immobili eseguiti, non sono gravati da usi civici o da altri vincoli di sostanza pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la trasferibilità, ad eccezione dell'area urbana di 44,00 mq riferita al Foglio 1 – Particella 366 Subalterno 3, presumibilmente soggetta ad USI PUBBLICI - Art. 3.1.1. "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)" per gli insediamenti produttivi, come specificato nelle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di ===, di cui non si è stato possibile ricavare ulteriori informazioni, se non quelle ottenute dalle visure effettuate presso il Catasto Fabbricati del Comune di ===.



DIRITTI

Gli immobili verranno posti in vendita, una volta sanate le criticità riscontrate che impediscono la messa in vendita del compendio, come specificato nella risposta al quesito "B", per le seguenti quote e diritti reali:

il diritto sui beni del debitore pignorato, è di piena ed esclusiva proprietà per le quote frazionarie degli immobili in oggetto, ovvero la proprietà dei FABBRICATI e dei TERRENI siti in === ===, per la quota di 1/1 dei beni identificati al Catasto Terreni - Comune di ===, Foglio 1 Particelle 286 e 288 nonché al Catasto Fabbricati – Comune di === in === Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 e 4, e per la sola quota di 1/2 dei beni identificati al Catasto Fabbricati – Comune di === in === Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 e 2, risulta essere in capo a === con sede in ===, === (Codice Fiscale ===).

SERVITU' PASSIVE:

Dalle ricerche effettuate circa i fondi eseguiti, non emergono evidenze documentali circa la presenza di servitù passive.

Tuttavia dall'esame dei fascicoli contenuti nella Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da === con sede in ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P. G. Frassati n. 7, emerge dagli elaborati grafici, a carico del fabbricato censito al N.C.E.U. Abbozzo C Mappale 50 Sub. 2, in corrispondenza dell'intero lato posto a Sud, il diritto di passaggio (ipotizzabile come "volontario") a favore di ===, per una larghezza di circa 4,00 metri su tutto il lato del terreno interessato. Non è stato possibile reperite iscrizioni e/o trascrizioni in merito a tale situazione.

Analogamente a seguito della richiesta di informazioni rivolte direttamente al titolare della === con sede in === – ===, è emersa la presenza di un pozzo ardesiano, posto nel terreno del compendio eseguito, che risulterebbe in uso comune per entrambe le attività inserite nel Foglio 1 Particella 366, sito nel Comune di ===. Anche in questo caso, non è stato possibile reperite iscrizioni e/o trascrizioni in merito a tale specifica situazione.

Si specifica, che in ogni caso, il terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di === al Foglio 1 Mappale 366 risulta, come da elaborato planimetrico allegato alla presente ed in assenza di ulteriori riscontri, attualmente come parte indivisa tra === con sede in === e l'esecutata === con sede in ===, anche se attualmente separate da una recinzione metallica.

Pertanto è da ritenersi che le aree esterne del terreno immediatamente adiacenti al fabbricato di cui al Foglio 1 Mappale 366, NON sono da ritenersi ad USO ESCLUSIVO, del compendio eseguito.

SERVITU' ATTIVE:

I fondi eseguiti non risultano attualmente interclusi in quanto ne è garantito l'accesso diretto da pubblica via, tramite quella che pare essere una servitù di passaggio (apparente, stante la presenza di manifestazioni visibili del suo esercizio) a favore di fondo intercluso di cui è soggetto il terreno individuato al Foglio 1 Particella 287, sito nel Comune di Borriana (BI). Si utilizza la locuzione "pare" poiché tale passaggio allo stato è solamente documentato dagli elaborati grafici contenuti nella Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da === con sede in === Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P. G. Frassati n. 7, a carico del fabbricato censito al N.C.E.U. Abbozzo C Mappale 50 Sub. 1, in corrispondenza dell'intero lato posto a Est, mentre NON vi è alcuna formale trascrizione idonea a garantire l'opponibilità a terzi.

Non sono stati rinvenuti riscontri o atti formali presso gli archivi dei Comuni interessati, che evidenzino la presenza di ulteriori particolari servitù volontarie o coattive, attive o passive, apparenti o non apparenti.

RISPOSTA AL QUESITO H

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è presa visione, in data ===, delle esistenti pratiche edilizie del fabbricato eseguito e degli eventuali provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di ===, depositati presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata.

La documentazione presente presso gli archivi del Comune di ===, riferita originariamente ad un unico corpo di fabbrica e successivamente disgiunto in due unità distinte, può essere così riassunta:



- Concessione Edilizia n. 23 del 10/07/1990, richiesta da === con sede in === Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Erezione di recinzione, costituita da uno zoccolo in cls h = 60 cm, con sovrastante rete metallica plastificata h = 120 cm, comprendenti due ingressi carrai”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 49 del 18/10/1990, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Ampliamento di fabbricato industriale esistente, destinato alla lavorazione di fibre tessili”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a, presso l’indirizzo di Via P===;
- Richiesta respinta per rilascio di Concessione Edilizia del 18/06/1992, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 49 del 13/12/1990 – con due piccoli ampliamenti: uno sul lato Nord, ed uno sul lato Ovest”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Variante in corso d’opera”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 5 del 15/12/1994, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 31 del 22/12/1992”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 12 del 23/02/1995, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 18 del 05/10/1993 – Ricavo alloggio custode e soprastante zona uffici”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 21 del 18/05/1995, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 31 del 22/12/1992 – Ampliamento del fabbricato industriale esistente per uso zona servizi per il personale”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/b, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 30 del 10/08/1995, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Recinzione di parte della proprietà”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/b, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1996, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Ampliamento di fabbricato industriale, variante in corso d’opera n. 03”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b, presso l’indirizzo di Via ===;
- Concessione Edilizia n. 22 del 31/07/1996, richiesta da === con sede in ===Codice Fiscale ===, in qualità di proprietaria, per “Straordinaria manutenzione (opere interne) di fabbricato ad uso produttivo”, in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a, presso l’indirizzo di Via ===.

Il soggetto beneficiario dei precedenti provvedimenti, risulta essere ===, con sede in ===.

Non sono emersi provvedimenti edilizi o autorizzazioni, intestati al soggetto esecutato ===, con sede in ===. All’interno della documentazione relativa alla Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1996, richiesta da ===, si riscontra il parere favorevole condizionato dal punto di vista igienico sanitario, rilasciato dall’Azienda Sanitaria Locale (Unità Sanitaria Locale n. 12) di Biella, Prot. 5458 del 07 febbraio 1996, in cui vengono richiamate le seguenti prescrizioni:

- qualora l’azienda occupi più di cinque addetti, l’altezza interna netta dei locali ad uso ufficio non sia inferiore a metri tre. Infatti il disposto combinato del D.P.R. 303/56 art. 6 e del D. Leg.vo 626/94, art. 33, estende i limiti di altezza, cubatura e superficie per i locali chiusi da destinarsi al lavoro anche agli uffici in tutte le aziende che occupano più di 5 lavoratori;
- spogliatoi e servizi siano dotati di impianto di aspirazione forzata capace di almeno cinque ricambi orari.

Tale indicazione è stata ripresa dal legislatore nella stesura dell’ALLEGATO IV - REQUISITI DEI LUOGHI DI LAVORO - 1. AMBIENTI DI LAVORO di cui al D. Leg.vo. 09 Aprile 2008, n. 81 “Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro” di cui si riporta un estratto:

1.2. ALTEZZA, CUBATURA E SUPERFICIE.

1.2.1. I limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, sono i seguenti:

1.2.1.1. altezza netta non inferiore a 3,00 metri;



1.2.1.2. cubatura non inferiore a 10,00 m3 per lavoratore;

1.2.1.3. ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno 2,00 mq.

L'altezza dei locali destinati ad uffici, mensa e spogliatoi, pari a 2,70 metri (inferiore ai 3,00 metri) rimane quindi vincolante (e non eliminabile) circa il numero massimo di lavoratori (pari a 5), che potranno essere presenti nel compendio immobiliare.

Dal punto di vista documentale, non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata del Comune di ===, la dichiarazione di conformità impiantistica ai sensi della Legge n. 46 del 13 marzo 1990, aggiornata successivamente con Decreto Ministeriale n. 37 del 2008 e s.v.i., relativamente alla sicurezza degli impianti elettrici industriali installati, e neppure i documenti relativi alla funzione statica (Legge n. 1086 del 05 novembre 1971, D.P.R. n. 380 del 2001 e s.v.i.) con relativo certificato di collaudo delle strutture portanti (murature, travi, pilastri, solai, ecc.) per quanto riguarda i fabbricati eseguiti.

In materia di prevenzione incendi, è stata riscontrata solo la presenza della documentazione di richiesta da parte della ex === relativa al fabbricato complessivo, inoltrata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vercelli (Fascicolo n. ===), in merito alle attività soggette al ex D.M. 16 febbraio 1982 n. 48 e 91, ora D.P.R. 01/08/2011 n. 151, per attività n. 38.1.B "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili naturali e artificiali, tele cerate, linoleum ed altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg", ed attività n. 74.1.A "Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW", per il rilascio dell'Esame Progetto (Prot. 6850 del 17 maggio 1996 e prot. 8466 del 26 aprile 2004), propedeutico per il successivo rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Analogamente si è potuto risalire alla richiesta da parte della === (vedasi anche la risposta al precedente quesito "A"), inoltrata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vercelli (Fascicolo n. ===), in merito alle attività soggette al ex D.M. 16 febbraio 1982 n. 48, ora D.P.R. 01/08/2011 n. 151, per attività n. 38.1.B "Stabilimenti ed impianti ove si producono, lavorano e/o detengono fibre tessili naturali e artificiali, tele cerate, linoleum ed altri prodotti affini, con quantitativi in massa superiori a 5.000 Kg", per il rilascio dell'Esame Progetto (Prot. 9872 del 05 maggio 1995), anch'esso propedeutico per il successivo rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Sulla base di quanto sopra descritto, dovranno prevedersi interventi di manutenzione straordinaria (non quantificabili a priori, in quanto soggetti alla tipologia di attività che verrà successivamente insediata nel compendio eseguito), in funzione del mancato rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto entrambe le pratiche, non hanno avuto seguito procedurale (ove ancora applicabili), come da verifiche documentali effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Biella, al fine di rispondere alle nuove esigenze normative del settore (vedasi inoltre assenza di una parete che garantisca la compartimentazione antincendio tra i due fabbricati limitrofi, di cui al Foglio 1 Particella 366, Sub. 4 oggetto della presente esecuzione immobiliare ed il fabbricato di terzi edificato a Nord (===) a causa della parete divisoria, realizzata in semplice lamiera grecata sino all'intradosso della trave in c.a.p., senza caratteristiche di resistenza al fuoco).

Sono stati verificati anche tutti i titoli abitativi ottenuti per l'edificazione del fabbricato dai quali, grazie ai disegni allegati, è stato possibile verificare la conformità del progetto con il fabbricato esistente, ad eccezione di alcune opere esterne alla zona uffici, ovvero la scalinata di accesso principale per il superamento del dislivello di circa 1,00 metro e per la rampa di accesso al piano interrato, che non risultano indicate nelle documentazioni agli atti.

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

In riferimento alla Dichiarazione di Agibilità, su specifica richiesta dell'esperto, negli archivi cartacei non è stata rinvenuta da parte del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di ===, alcun Certificato di Agibilità riferito al compendio eseguito.

Nel dettaglio gli oneri di regolarizzazione urbanistica dei fabbricati, sono ipotizzabili pari a circa 7.100,00 Euro oltre ai IVA.



CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per tutti i terreni pertinenziali censiti a Catasto Terreni, l'esperto ha ritenuto di acquisire i seguenti C.D.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ==, ai sensi dell'articolo n.30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.v.i.:

- **Foglio 1 Particella 286:** Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, l'area esecutata ricade in una tipologia in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "Aree con impianti produttivi che si confermano".

Per quanto riguarda l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area esecutata non ha vincoli espropriativi in essere, ma è presente il seguente vincolo: "Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica Classe IIA".

A seguito dell'approvazione del quadro del dissesto, di cui al parere del gruppo interdisciplinare del 30 agosto 2014 e successivo parere della Regione Piemonte – Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico di Asti del 06 novembre 2013, l'area assume una pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica C.P.G.R. 7/LAP di Classe I.

Il terreno in oggetto non ricade nel territorio percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto al relativo vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1 – primo periodo, della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

- **Foglio 1 Particella 288:** Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, l'area esecutata ricade in una tipologia in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "Aree con impianti produttivi che si confermano".

Per quanto riguarda l'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area esecutata non ha vincoli espropriativi in essere, ma è presente il seguente vincolo: "Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica Classe IIA".

A seguito dell'approvazione del quadro del dissesto, di cui al parere del gruppo interdisciplinare del 30 agosto 2014 e successivo parere della Regione Piemonte – Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico di Asti del 06 novembre 2013, l'area assume una pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica C.P.G.R. 7/LAP di Classe I.

Il terreno in oggetto non ricade nel territorio percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto al relativo vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1 – primo periodo, della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

Sulla base degli elementi documentali in possesso allo scrivente, non è possibile determinare, se gli immobili pignorati, sono stati realizzati con o senza ulteriori irregolarità edilizie e/o urbanistiche, oltre a quelle già specificate in precedenza.

RISPOSTA AL QUESTITO I

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, tanto meno finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, sulla scorta della documentazione fornita allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di ==.

RISPOSTA AL QUESTITO L

DIVISIBILITA' DEL BENE

In considerazione della tipologia dei beni esecutati e della loro complessiva destinazione, si propone la formazione di un unico lotto, vendibile per intero.

RISPOSTA AL QUESTITO M

SUPERFICIE COMMERCIALE - CONVENZIONALE

La superficie lorda commerciale – convenzionale di vendita, può essere riassunta dalle seguenti tabelle di calcolo:



FABBRICATI:

N.	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. convenzionale (mq)
2	Particella 366 Sub. 4 PIANO TERRENO:			
	Magazzino	345,15	1,00	345,15
	Locale lavorazione	658,84	1,00	658,84
	Ufficio lavorazione	9,18	1,00	9,18
	Servizio igienico ed anti locale	3,24	1,00	3,24
	Ufficio amministrativo	37,73	1,00	37,73
	Sala mensa	19,95	1,00	19,95
	Spogliatoi	23,22	1,00	23,22
	Servizi igienici	9,72	1,00	9,72
	PIANO INTERRATO:			
	Locale tecnico	22,80	0,50	11,40
	Totale sup. conv. particella: 1.118,43 mq			
5	Particella 294 Sub. 1 PIANO TERRENO (proprietà 1/2)	9,20	0,30	2,76
6	Particella 294 Sub. 2 PIANO TERRENO (proprietà 1/2)	9,20	0,30	2,76
-	Totale superficie lorda commerciale – convenzionale per i fabbricati			1.123,95

TERRENI:

N.	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. convenzionale (mq)
1	Particella 366 Sub. 3 - Area urbana	44,00	1,00	44,00
3	Particella 286 - Prato	1.750,00	1,00	1.750,00
4	Particella 288 - Seminativo	130,00	1,00	130,00
-	Totale superficie lorda commerciale – convenzionale per i terreni			1.924,00

VALORE DI MERCATO ATTUALE

Per la stima dei beni eseguiti, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è stato possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili, che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e relativamente alla conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di una "stima diretta comparativa".

Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, utilizzando anche metodi informatici di confronto, attraverso l'accesso a siti rappresentativi del mercato immobiliare. Gli elementi assunti per tale ricerca al fine di raffrontare i beni immobili eseguiti, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una corretta formulazione di stima.

Per disporre di dati commerciali attendibili, applicati per la compravendita di beni simili, si ricorrerà ai valori inseriti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2022 per i fabbricati (Zona B1/ Centrale / Centro urbano), ed ancora ai valori di riferimento della Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio di Biella, Regione agraria n. 6 (Pianura), valevoli per l'anno 2019 (ultima pubblicazione disponibile), per quanto attiene i terreni eseguiti.

Il valore di mercato attuale (a), può quindi essere riassunto dalle seguenti tabelle di calcolo, considerando per la determinazione del valore unitario dei singoli beni eseguiti, anche i seguenti fattori:



- l'ubicazione, la consistenza, l'esposizione, nonché l'accesso al sistema viario;
- la scarsa visibilità del fabbricato;
- la non libertà da vincoli, la presenza di una servitù di passaggio, ecc.;
- la mancanza quinquennale del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, per l'intero edificio;
- la mancanza della verifica delle strutture portanti eventualmente adeguate al livello sismico (livello IV), con l'obiettivo di ottenere i livelli di sicurezza previsti dalle NTC 2008, ovvero di raggiungere una resistenza pari a quella di un edificio di nuova costruzione;
- la limitata altezza di alcuni locali destinati ad uffici, in funzione delle prescrizioni indicate dall'A.S.L. di Biella;
- la vetustà, lo stato di conservazione e di manutenzione complessiva del fabbricato;
- l'incertezza sullo stato di conservazione della copertura e/o della presenza eventuale di materiali contenenti fibre di amianto, di cui si è ricevuta informazione direttamente dal titolare della === con sede in ===, avvalorata dalla presenza sul lato Ovest di un ponteggio metallico abbandonato, che si estende sino alla copertura dell'edificio. Non potendo accedere di fatto alla copertura dell'edificio, a titolo precauzionale, si è tenuto conto della necessità di una manutenzione straordinaria da effettuare presso la copertura in questione;
- gli interventi impiantistici ed i lavori connessi per rispondere alle nuove normative, eventualmente da eseguire per l'intero edificio eseguito;
- l'attuale stato dei terreni eseguiti;
- il probabile basso livello relativo alla prestazione energetica dei fabbricati eseguiti;
- l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare per beni simili.

La valutazione del valore di mercato attuale per unità di superficie, è stata effettuata mediando i valori del mercato immobiliare locale, con i parametri ricavati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché da offerte pubblicitarie.

Convenzionalmente, la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati, sono stati riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata a mq, per difetto o per eccesso, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138 /1998.

I valori unitari di mercato sono stati espressi in €/mq, e fanno riferimento alla superficie lorda (L), ed allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile (ottimo, normale o scadente).

Analizzando i dati dell'OMI si evince che, il valore di mercato in €/mq in Provincia di Biella, per "capannoni industriali" ubicati nel Comune di ===, in stato conservativo "normale", per destinazione d'uso "Produttiva" oscilla tra un valore minimo di 165 €/mq ed un valore massimo di 220 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Detti valori sono in linea con quanto ricavato statisticamente dagli operatori del settore, presenti sul territorio.

Riferendosi all'attuale stato di conservazione del fabbricato eseguito e, considerando il contesto di ubicazione, si è deciso di utilizzare come valore di riferimento, quello mediato tra il valore minimo e il valore massimo indicato dall'OMI, in funzione della media riportata per la specifica destinazione d'uso:

- Area Produttiva $(165,00 \text{ €/mq} + 220,00 \text{ €/mq}) / 2 = 192,50 \text{ €/mq}$.

Per i terreni eseguiti, si è optato per i valori di riferimento della Commissione dell'Ufficio del Territorio di Biella, che risultano in linea con i valori di mercato ricavati dalla ricerca nei siti immobiliari specializzati:

- Prato: 10.886,00 €/Ha;

- Seminativo: 11.798,00 €/Ha.



FABBRICATI:

N.	Descrizione *	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
2	Particella 366 Sub. 4 PIANO TERRENO: Magazzino Locale lavorazione Ufficio lavorazione Servizio igienico ed anti locale Ufficio amministrativo Sala mensa Spogliatoi Servizi igienici PIANO INTERRATO: Locale tecnico	1.118,43 mq	192,50 €/mq	215.297,78 €	100 %	215.297,78 €
5	Particella 294 Sub. 1 PIANO TERRENO (proprietà 1/2)	2,76 mq	192,50 €/mq	531,30 €	50 %	265,65 €
6	Particella 294 Sub. 2 PIANO TERRENO (proprietà 1/2)	2,76 mq	192,50 €/mq	531,30 €	50 %	265,65 €
-	Totale fabbricati **	1.127,63 mq	-	-	-	215.829,08 €

TERRENI:

N.	Descrizione *	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
1	Particella 366 Sub. 3 - Area urbana ***	44,00 mq	1,0886 €/mq	47,90 €	100 %	47,90 €
3	Particella 286 - Prato	1.750,00 mq	1,0886 €/mq	1.905,05 €	100 %	1.905,05 €
4	Particella 288 - Seminativo	130,00 mq	1,1798 €/mq	153,37 €	100 %	153,37 €
-	Totale terreni **	1.924,00 mq	-	-	-	2.106,32 €

(*) Si vedano indicazioni specifiche al capitolo SUPERFICIE COMMERCIALE – CONVENZIONALE.

(**) Si vedano indicazioni specifiche al capitolo CORRISPONDENZA CATASTALE.

(***) La valutazione economica della Particella 366 Sub. 3 – Area urbana (44,00 mq), pur derivando dal Catasto Fabbricati, è stata ritenuta quantificabile come terreno, in quanto inserita nel Catasto Terreni ed appartenente al Foglio 1 Particella 366, Categoria F/1, non censibile.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Si espongono analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (b), relativamente ai seguenti beni:

FABBRICATI:

N.	Descrizione	Totale
1	Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi	2.158,29 €
2	Riduzione per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale	9.600,00 €
3	Riduzione per eventuale stato d'uso e di manutenzione ****	26.474,87 €



N.	Descrizione	Totale
4	Riduzione per eventuale stato di possesso	0,00 €
5	Riduzione per eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili *****	12.020,26
6	Riduzione per eventuali spese condominiali insolute	0,00 €
7	Riduzione per altri eventuali oneri e spese non indicate *****	3.230,00 €
8	Riduzione per assenza Attestazione della Prestazione Energetica (APE)	200,00 €
-	Totale riduzione del valore di mercato praticata per i fabbricati	53.683,42 €

(****) SPESE DI MANUTENZIONE per interventi straordinari riferiti alla bonifica della copertura in presenza di materiali contenenti fibre di amianto, previo incapsulamento delle falde (estradosso) attraverso l'intervento di azienda iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali, con utilizzo di prodotti penetranti o ricoprenti, per un costo presunto di circa 15,00 €/mq, oltre a noleggio attrezzature, misure di sicurezza, prescrizioni A.S.L., ecc.

(*****) Si vedano indicazioni specifiche al capitolo VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, riguardo alla altezza minima dei locali destinati ad ufficio, spogliatoi e mensa.

(******) Si vedano indicazioni specifiche al capitolo DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

TERRENI:

N.	Descrizione	Totale
1	Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi	30,86 €
2	Riduzione per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale	2.000,00 €
3	Riduzione per eventuale stato d'uso e di manutenzione	200,00 €
4	Riduzione per eventuale stato di possesso	2.000,00 €
5	Riduzione per eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00 €
6	Riduzione per altri eventuali oneri e spese non indicate	21,12 €
-	Totale riduzione del valore di mercato praticata per i terreni	4.251,98 €

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

Il valore complessivo di stima, dei beni eseguiti, può essere riassunto dalla seguente tabella di calcolo:

LOTTO UNICO	
Beni immobili:	Totale
Valore di mercato attuale per i fabbricati	215.829,08 €
- A dedurre per adeguamenti e correzioni della stima dei fabbricati	- 53.683,42 €
Valore di mercato attuale per i terreni	2.106,32 €
- A dedurre per adeguamenti e correzioni della stima dei terreni	- 4.251,98 €
Valore complessivo di stima	160.000,00 €

A detto valore di capitale, non vanno praticate ulteriori detrazioni, in quanto si è già tenuto conto delle peculiarità dei beni eseguiti.

PREZZO BASE DI VENDITA

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili, formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica corrente, visto il valore complessivo di stima sopra esposto, lo scrivente ritiene di assegnare sulla base della propria esperienza, il seguente valore di tutti i beni eseguiti, nello stato in cui si sono presentati durante l'ispezione peritale del 27 marzo 2023, per la loro intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, pari al "**prezzo base di vendita**" di € € **160.000,00** (centosessantamila/00). Tutti gli importi sono da intendersi IVA esclusa.



RISPOSTA AL QUESTIONARIO

DIFFORMITA' CATASTALI

Il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., durante il sopralluogo effettuato in data 27 marzo 2023 e successivamente anche attraverso l'uso di strumenti informatici, ha potuto verificare la sufficiente corrispondenza tra la situazione di fatto, e i dati e/o alle planimetrie catastali, allegati alla presente documentazione e le relative criticità riscontrate.

Come già evidenziato nel capitolo VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, alcune differenze "non sostanziali", sono emerse circa la mancata indicazione di alcune opere esterne presenti nella zona uffici, ovvero la scalinata di accesso principale per il superamento del dislivello di circa 1,00 metro e per la rampa di accesso al piano interrato, che non risultano indicate nelle documentazioni agli atti.

Nella parete divisoria (realizzata in semplice lamiera grecata sino all'intradosso della trave in c.a.p.) tra i due fabbricati limitrofi, di cui al Foglio 1 Particella 366, Sub. 4 oggetto della presente esecuzione immobiliare ed il fabbricato di terzi edificato a Nord ==), è inserito un portone metallico (precedentemente utilizzato per il transito interno di dimensioni pari a circa 3,00 x 3,00 mt), attualmente non più utilizzabile per la presenza di punti di saldatura ad arco sulla struttura. Anche detto elemento di passaggio, insieme ad altre aperture interne ed esterne o di comunicazione tra differenti vani, NON risultano correttamente rappresentate nelle documentazioni agli atti e rappresentano quindi delle difformità tra quanto indicato nelle planimetrie catastali e la situazione di fatto. Tali criticità dovranno essere regolarizzate, prima della messa in vendita, con un nuovo accatastamento e con un aggiornamento delle planimetrie catastali, il cui eventuale costo per la regolarizzazione, è già stato inserito nella risposta al quesito "M". Nel dettaglio gli oneri di regolarizzazione catastale riguardante i fabbricati, sono pari a circa 2.500,00 Euro, oltre ai IVA.

Inoltre, per quanto riguarda le criticità riscontrate che impediscono attualmente la messa in vendita del compendio immobiliare, si veda quanto indicato in risposta al quesito "B", nel capitolo OSSERVAZIONI E CRITICITA', che prevedono la richiesta di volture catastali dei terreni sulla base degli atti di compravendita della società o della cessione delle quote societarie. Nel dettaglio gli oneri di regolarizzazione catastale riguardante i terreni, sono pari a circa 2.000,00 Euro, oltre ai IVA.

In ogni caso, l'attuale situazione risulta potenzialmente sanabile previa regolarizzazione degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicati nel capitolo ADEGUAMENTI E CORREZIONI, in risposta al quesito "M", che potranno essere presi in carico dal creditore procedente.

Pertanto, allo stato dei fatti, l'esperto ex art. 568 c.p.c., ritiene in definitiva, secondo la propria interpretazione, di non dover procedere ad ulteriori variazioni per l'aggiornamento dei riferimenti catastali oltre a quanto indicato in precedenza, dal punto di vista del presente incarico.

RISPOSTA AL QUESTIONARIO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In riferimento alle unità immobiliari edificate, effettuate le dovute ricerche sul sito informatizzato SIPEE della Regione Piemonte, non risulta essere stata inserita alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005, modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica), e nel rispetto al D.G.R. del Piemonte n. 14-2119 del 21 settembre 2015, recante "Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli n.39, comma 1, lettera g) e i) e n. 40 della L.R. 03/2015, che fissano le direttive relative ai rendimenti energetici nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risultano siano stati effettuati interventi atti alla riqualificazione energetica dello stesso edificio esecutato.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di edificazione e la qualità delle murature stesse, si ritiene che l'edificio abbia costi di gestione energetica mediamente elevati, indice di scarsa qualità energetica.



Si presuppone pertanto, che il fabbricato principale nel suo complesso, appartenga indicativamente alla Classe Energetica Globale "F", secondo le norme attuative emanate della Regione Piemonte.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, secondo il Regolamento (UE) 2016/679, risulta essere il titolare ed il responsabile del trattamento dei dati personali, contenuti nella presente relazione, nei termini di cui alla Direttiva 95/46/CE e, quindi, al Codice italiano sulla "privacy", in materia di protezione dei dati personali. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione, composta da n. 41 (quarantuno) pagine dattiloscritte compresa la presente, presso la Cancelleria di questo Spettabile Tribunale, tanto ad assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Biella, 29 maggio 2023

Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Alberto LEONE
(Firma digitale)



Si allegano i seguenti documenti:

- *Allegato parte prima*: Rilievo fotografico digitale (n. 21 fotografie), effettuato in sito in data ===;
- *Allegato parte seconda*: Rilievo planimetrico del fabbricato esecutato, effettuato in sito in data ===;
- *Allegati parte terza, quarta e quinta*: Documentazione ottenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella del ===, attraverso le seguenti visure:
 - Estratti di mappa e schede planimetriche catastali, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio;
 - Visure storiche catastali per immobili, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio;
 - Visure iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipotecarie, ecc.), rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- *Allegati parte sesta, settima ed ottava*: Documentazione ottenuta presso gli Uffici del Comune di === del 24 gennaio 2022, con le seguenti visure:
 - Iscrizioni per vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi, richiesta all'Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di ===;
 - Eventuali diritti demaniali, censo, livello o uso civico (con relative eventuali affrancazioni o riscatto), o delibere Consiliari per procedimenti di affrancazione o di riscatto, nonché notizie e/o informazioni circa eventuali decreti del Presidente della Giunta Regionale per la legittimazione di beni occupati, richiesta presso l'Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di ===;
 - Servitù volontarie o coattive, attive o passive, apparenti o non apparenti (servitù private di passaggio a favore o a sfavore degli immobili dell'esecutato, ecc.), richiesta all'Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di ===;
 - Pratiche edilizie con annesse tavole grafiche, provvedimenti edilizi, concessioni per l'edificazione dei fabbricati, ecc. rilasciati alla data dell'atto di pignoramento dal Comune di === presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata, in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati esecutati (comprese sanatorie, condoni, ecc.);



- Dichiarazione di Agibilità o di Abitabilità dei fabbricati eseguiti, richiesta al Comune di === - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
- Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), solo per i terreni, richiesta al Comune di === - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
- Stralcio tavola del P.R.G.I. richiesto al Comune di === - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
- Verifica dell'eventuale nominativo dell'occupante relativamente all'immobile;
- *Allegati parte nona*: Estratto indagine "internet" al sito www.agenziaentrate.gov.it;
- *Allegati parte decima*: Ricevute di pagamento per i diritti di segreteria per accesso documentale presso il Comune di === e per visure presso l'Agenzia delle Entrate, Uffici Provinciali di Biella – Territorio.
- *Allegati parte undicesima*: Ricevute raccomandate A/R e rapporti di trasmissione per invio tramite PEC.

Seguono inoltre i seguenti documenti:

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA, predisposta IN VERSIONE "PRIVACY", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy";
- FILE ALLEGATO a parte, rispetto alla presente relazione contenente le fotografie del sito (al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità);
- FILE ALLEGATO a parte, rispetto alla presente relazione contenente la fotografia della piantina dell'immobile (al fine di consentire al delegato di estrapolarla ed usarla per la pubblicità);
- FOGLIO SEPARATO con l'identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, di cui al punto A) del quesito del G.E., finalizzata ad essere trascritta nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento;
- FOGLIO SEPARATO con l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie, di cui al punto D-b2) del quesito del G.E., da cancellare col decreto di trasferimento.

