



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](mailto:ing.alberto.leone@gmail.com), PEC: [alberto.leone@ingpec.eu](mailto:alberto.leone@ingpec.eu) e recapito telefonico: 015 33903, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 75/2022, Dott. Emanuele MIGLIORE emesso in data 27 ottobre 2023, veniva richiesta al Perito estimatore di "integrare la relazione di stima, nel senso di dare atto della regolarizzazione in ordine alla continuità delle trascrizioni e accerti se le difformità catastali riscontrate siano o meno ostative alla vendita del compendio, precisando anche se i costi per le eventuali regolarizzazioni, ivi compresi gli oneri relativi al rilascio del certificato di agibilità, siano stati conteggiati nella determinazione del valore del compendio".

Al fine di dare una risposta alla "regolarizzazione in ordine alla continuità delle trascrizioni", il Perito estimatore ha effettuato i dovuti accertamenti, descritti nel seguito, che riportano l'attuale continuità delle trascrizioni a partire dal giorno 17/07/2023 e dal giorno 19/07/2023.

Dalle visure effettuate in data 20 novembre 2023 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, sono risultati identificati come di seguito specificato:

proprietaria per l'intero (1/1), come rettifica in atti dal 19/07/2023:

Catasto Fabbricati – Borriana (BI)										
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 €	-

Catasto Terreni – Borriana (BI)										
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 €	

Catasto Fabbricati – Borriana (BI)										
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 €	-

Dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, nella nota di trascrizione Registro Generale n. 6802 – Registro Particolare n. 5616, Presentazione n. 33 del 17/07/2023, nella Sezione D viene riportato che "la presente in rettifica alla nota già trascritta in data 28/11/2016 ai nn. 9137/7054 in quanto nella precedente trascrizione erano stati omessi gli immobili n. 3-4-5-6 di cui al Quadro B\* della presente. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 28/11/2016 ai nn. 9137/7054. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

\* Quadro B, corrispondente alle numerazioni delle tabelle riportate in precedenza.

Entrambe le visure sono allegate alla presente relazione integrativa.

Per quanto riguarda le "difformità catastali riscontrate" e se queste siano o meno ostative alla vendita del compendio, si ribadisce che:

- Per quanto attiene la regolarità edilizia, sono presenti allo stato attuale solo diverse Concessioni Edilizie richieste nel tempo al Comune di Borriana, ma che non hanno mai concluso il consueto iter procedurale, confluyente nel rilascio del documento riassuntivo finale, ovvero nel certificato di agibilità;



- Sono presenti alcune difformità nelle planimetrie catastali rispetto a quelle progettuali, nonché allo stato di fatto (elemento di passaggio, insieme ad altre aperture interne ed esterne o di comunicazione tra differenti vani, zone di accesso esterne, ecc.);
- Allo stato attuale rimane in essere 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 alcune prescrizioni (citate nella relazione di perizia), riferite comunque ad aziende che occupano più di 5 lavoratori, e comunque risalente alla Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1996, richiesta a suo tempo da [REDACTED];
- Il fabbricato, non è attualmente dotato del Certificato di Prevenzione Incendi, secondo il 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" e per attività n. 74.1.A "Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW".

Tutto ciò premesso, qualora l'acquirente sia stato edotto delle difformità riscontrate di cui sopra, e a secondo della destinazione d'uso ed in funzione anche all'attività lavorativa da svolgere presso il compendio immobiliare, si può ipotizzare, secondo la propria e personale interpretazione, che le condizioni ostative alla vendita, siano da ritenersi superate, qualora vengano rese oggetto di "sanatoria edilizia" prima dell'utilizzo dello stabile in oggetto.

Infine il Perito estimatore precisa che "i costi per le eventuali regolarizzazioni", ivi compresi gli oneri relativi al rilascio del certificato di agibilità, sono già stati conteggiati nella determinazione del valore del compendio immobiliare, alla voce "ADEGUAMENTI E CORREZIONI" della relazione di stima.

Il sottoscritto deposita pertanto la presente integrazione della relazione, composta da n. 3 (tre) 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, 20 novembre 2023

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



Si allegano i seguenti documenti:

- Visure catastali per immobili, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizi Catastali;
- Visure iscrizioni e trascrizioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

