



---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 25 / 2019 del R.G.E.

promossa da

e successivamente a seguito di ricorso per intervento ex art. 111 c.p.c.

contro

Giudice dell'Esecuzione

***Dott. EMANUELE MIGLIORE***

Udienza

***24/06/2024 ore 9,30***

## COPIA PRIVACY

### SOMMARIO

---

– INCARICO .....	pag.	3
– PREMESSA .....	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	pag.	3
TITOLARITÀ .....	pag.	3
– DESCRIZIONE .....	pag.	3
UBICAZIONE .....	pag.	3
CONSISTENZA .....	pag.	4
CONFINI .....	pag.	5
DATI CATASTALI .....	pag.	5
STATO CONSERVATIVO .....	pag.	6
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ .....	pag.	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE .....	pag.	7
STATO OCCUPAZIONE .....	pag.	9
PROVENIENZE VENTENNALI .....	pag.	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	pag.	10
NORMATIVA URBANISTICA .....	pag.	10
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	pag.	11
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI .....	pag.	13
– FORMAZIONE LOTTI .....	pag.	14
LOTTO 1 (Unico) .....	pag.	14
– STIMA .....	pag.	15
VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico) .....	pag.	16
– DOCUMENTI ALLEGATI .....	pag.	17
– SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO) .....	pag.	18
– SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO) .....	pag.	20

## COPIA PRIVACY

### INCARICO

---

Con provvedimento del 07/08/2020,

nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente il 13/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, con deposito dello stesso secondo le disposizioni del Tribunale di Biella.

A seguito delle sospensioni della procedura *ex art. 54 ter L. 27/2020* ed *ex art. 624 bis c.p.c.* (di 24 mesi) del 20/07/2022 con la successiva istanza di riassunzione del 29/12/2023 della creditrice intervenuta, il G.E., nella comparizione delle parti dell'08/03/2024, ha fissato l'udienza per gli incombenti *ex art. 569 c.p.c.* al 24/06/2024.

Ne consegue che la data di scadenza per il deposito della perizia, risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata, ossia entro il 25/05/2024.

### PREMESSA

---

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con "Rif. 1" (abbreviazione di "Riferimento 1"):

- **Rif. 1** – Complesso immobiliare ubicato a GRAGLIA (BI) – 13895, Via Partigiani, 11, formato da terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 1** – Complesso immobiliare ubicato a GRAGLIA (BI) – 13895, Via Partigiani, 11, formato da terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze, appartiene all'esecutata:

⇒ per la quota di 1/1.

Pertanto la consistenza "Rif. 1" viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

### DESCRIZIONE

---

#### UBICAZIONE

---

Come anticipato la proprietà è sita in Graglia, Via Partigiani, 11, a ridosso del vecchio nucleo.

Si può raggiungere percorrendo la strada principale che attraversa il centro del paese, oltrepassati il Municipio e Piazza Danilo Astrua, si prosegue fino ad incrociare sulla destra Via Partigiani, svoltandovi, in breve, si perviene all'immobile. Si tratta di una zona semi-centrale, con prevalente destinazione residenziale che appare nell'insieme dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e con discreta disponibilità nei dintorni o nei comuni del circondario di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, etc.).

## COPIA PRIVACY

### CONSISTENZA

La proprietà oggetto di procedura, sopra sinteticamente individuata con “Rif. 1”, in dettaglio comprende:

in Comune di Graglia, Via Partigiani, 11, terreno della superficie catastale di m<sup>2</sup> 380, con entrostante fabbricato di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 15 Mappale 1260, con la consistenza così descrivibile e precisamente:

- a).** fabbricato indipendente elevato a due piani fuori terra (oltre al piano Seminterrato) collegati internamente, e per i soli piani Terreno e Primo anche da scala esterna; il tutto comprende:
- al P.Seminterrato (a livello della strada pubblica e accessibile dalla stessa): andito esterno di entrata, autorimessa con parte soppalcata, disimpegno, due locali cantinati, vano scala (per l’accesso al P.Terreno), wc/lavanderia e centrale termica (*superficie totale esclusa parte soppalcata m<sup>2</sup> 186~, di cui l’andito esterno di entrata m<sup>2</sup> 10~*)<sup>(1)</sup>;
  - al P.Terreno (rialzato e a dislivello rispetto alla strada pubblica): ingresso/soggiorno con scala aperta per l’accesso al P.Primo, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, altro vano scala (interno dal P.Seminterrato), portico e terrazzo; (*superfici: abitazione m<sup>2</sup> 147~, portico m<sup>2</sup> 11~, terrazzo m<sup>2</sup> 30~*);
  - al P.Primo (sottotetto mansardato accessibile dall’interno e anche da scala esterna): ingresso/disimpegno, wc/lavanderia, soggiorno/angolo cottura, vano scala (interno dal P.Terreno), corridoio, tre camere, bagno, terrazzino, balcone (*superfici: abitazione m<sup>2</sup> 130~, terrazzino m<sup>2</sup> 9~, balcone e scala esterna m<sup>2</sup> 7~*);
- b).** ivi, circostante il fabbricato, a corredo, area pertinenziale scoperta, rialzata e a dislivello rispetto alla strada pubblica, destinata a corte/giardino con accesso solo pedonale; (*superficie m<sup>2</sup> 190~*).

\* \* \*

#### Conteggio superficie commerciale

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )	Altezza	Piano
p.to <b>a).</b> P.Seminterrato	accessoria	176,00~	0,50	88,00~	(*)	S1
	andito di entrata	10,00~	0,15	1,50~	-	S1
p.to <b>a).</b> P.Terreno	abitazione	147,00~	1,00	147,00~	(*)	T
	portico	11,00~	0,40	4,40~	-	T
	terrazzo	30,00~	0,25	7,50~	-	T
p.to <b>a).</b> P.Primo (sottotetto mansardato)	abitazione	130,00~	0,85	110,50~	(*)	1
	terrazzino	9,00~	0,20	1,80~	-	1
	balcone / scala est.	7,00~	0,15	1,05~	-	1
p.to <b>b).</b> Area scoperta	pertinenza	190,00	0,10	19,00	-	S1/T
<b>Totale superficie commerciale</b> (in arr.to):				381,00~	-	
(*) - per le altezze si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”.						

<sup>(1)</sup> il muro perimetrale del P.Seminterrato, nei lati sud, ovest e parte di quello nord, è circondato e protetto esternamente controterra da un’intercapedine di aerazione.

## COPIA PRIVACY

### Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

1. Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:
  - 1.a). che il nucleo originale del fabbricato (P.Seminterrato/Terreno), risale ad epoca ultra quarantennale e che, poco più di quindici di anni fa, è stato sopraelevato ricavando nel P.Primo (sottotetto) altro spazio abitativo che conferisce all'insieme caratteristiche bifamigliari; il tutto nel contesto rappresenta una graziosa struttura che globalmente appare in buono stato e ben tenuta, tranne un problema d'infiltrazione nel P.Seminterrato, che si pensa provenire dal terrazzo, da risolvere; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento degli accessi;
  - 1.b). che a tutt'oggi, non sono, emerse evidenze di criticità e/o rischi che necessitino di interventi urgenti di messa in sicurezza, il tutto, ovviamente, ad eccezione di situazioni al momento imprevedibili, ma tuttavia compatibili con l'ordinaria obsolescenza funzionale e/o l'eventuale assenza di interventi di manutenzione, qualora si rendessero necessari.
2. Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopraindicate si evidenzia:
  - 2.a). che per il fabbricato sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;
  - 2.b). che per l'area pertinenziale si ritiene valida quella nominale catastale, al netto di quella occupata in pianta dal fabbricato;
  - 2.c). che le stesse sono poi state utilizzate per il computo della superficie commerciale, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;
  - 2.d). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

### CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo del "LOTTO 1 (Unico)".

### DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare sopradescritto nel paragrafo "CONSISTENZA" di cui al "Rif. 1" si evidenzia identificato come segue:

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il fabbricato risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
15	1260	-	-	Ente Urbano	-	-	00.03.80	-	-

nel Catasto Fabbricati lo stesso non conforme allo stato di fatto, è suddiviso in due uu.ii. così censite

⇒ l'u.i. abitativa al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
15	1260	1	-	A/7	1	9,5 vani	234 m <sup>2</sup>	€ 1202,05	S1-T-1

**Indirizzo catastale:** Via Partigiani n. 11

⇒ l'u.i. accessoria al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
15	1260	2	-	C/6	1	93 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	€ 264,17	S1

**Indirizzo catastale:** Via Partigiani n. 11

\* \* \*

## COPIA PRIVACY

**Corrispondenza catastale:** a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che, per il complesso immobiliare di cui al “Rif. 1”, la corrispondenza fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

### Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

1. *Al momento dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 15/03/2024, degli identificativi, della mappa e delle planimetrie (quelle in atti consultabili nella banca dati, risalgono al 12/12/1991), con la situazione sul posto, evidenzia varie irregolarità sia nel C.T. che nel C.F. (fra cui le più evidenti un'inesattezza nel contorno della sagoma del fabbricato in mappa mentre nelle schede di entrambe le uu.ii. una diversa distribuzione degli spazi interni al P.Seminterrato, al P.Terreno nonché il mancato aggiornamento del P.Primo in dipendenza della ristrutturazione/sopraelevazione); nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 3.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo “STIMA”.*
2. *Con riferimento agli identificativi catastali si evidenzia che quelli attuali provengono da modifiche intercorse in precedenza e precisamente:*
  - 2.a). *nel C.T. il Mappale 1260 del Foglio 15 deriva dall'originario Mappale 191 del Foglio 15, con “Variazione del 18/03/2013 prot. n. BI0017303 in atti dal 18/03/2013, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 714.1/2013)”;*
  - 2.b). *nel C.F. il Mappale 1260/1 del Foglio 15 deriva dall'originario Mappale 641/1 del Foglio 500, con “Variazione del 18/03/2013 prot. n. BI0017304 in atti dal 18/03/2013, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7284.1/2013)”;* a sua volta derivante dal Mappale 641/1 del Foglio A, con “Variazione del 12/02/1993, in atti dal 23/02/1993, per RINUMERAZIONE FOGLIO: da A a 500 (n. 100439.1/1993)”;
  - 2.c). *nel C.F. il Mappale 1260/2 del Foglio 15 deriva dall'originario Mappale 641/2 del Foglio 500, con “Variazione del 18/03/2013 prot. n. BI0017304 in atti dal 18/03/2013, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7285.1/2013)”;* a sua volta derivante dal Mappale 641/2 del Foglio A, con “Variazione del 12/02/1993, in atti dal 23/02/1993, per RINUMERAZIONE FOGLIO: da A a 500 (n. 100440.1/1993)”.
3. *Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 15/03/2024) si rileva che:*
  - 3.a). *nel C.T., l'area con l'entrostante fabbricato, individuata col Foglio 15 Mappale 1260 e qualità “Ente Urbano”, appartiene alla Partita speciale “1”, ovvero, “Area di enti urbani e promiscui”;*
  - 3.b). *nel C.F., le due uu.ii. (Mappali 1260/1 e 1260/2 del Foglio 15) di cui sopra, hanno la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitrice esecutata), ovvero:  
– proprietà per 1/1 (in reg. di sep. dei beni).*
4. *Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.*

### STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda integralmente a quanto già riportato nei paragrafi “CONSISTENZA”, ai punti “1.a.)” e “1.b.)” delle Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”] e “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”, evitando ripetizioni.

### PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

---

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore della debitrice, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, “PROVENIENZE VENTENNALI”), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimen-

## COPIA PRIVACY

to o che vengono casomai richiamati e dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, non si è riscontrato nulla di specifico.

### Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

*Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza l'intera consistenza oggetto di perizia resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento della proprietà è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente la stessa si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi è stata trasferita.*

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

---

– **Fabbricato (principali elementi distintivi generali):** si caratterizza come tipologia edilizia, tutt'oggi capace di soddisfare le ordinarie esigenze residenziali di due nuclei familiari parentali, seppure manchi una piena autonomia funzionale e gestionale delle due porzioni (in particolare per accessi, dotazioni, utenze e pertinenze) che determina interferenze nell'utilizzo e vivibilità di entrambe, con reciproci condizionamenti e limitazioni; visibilmente, risulta realizzato principalmente con criteri e tecniche di costruzione tradizionali risalenti agli anni settanta, integrate poi, con alcune parziali migliorie sotto l'aspetto energetico, apportate nel corso della sopraelevazione.

Durante gli accessi sulla base delle evidenze emerse e tenuto conto delle dichiarazioni fornite dalla figlia dell'esecutata, si riferisce che:

- le principali strutture portanti in elevazione (fondazioni, murature perimetrali e pilastri) sono in c.a.; le tamponature esterne fuori terra in laterizio; i solai in latero-cemento collegati internamente, dal P.Seminterrato al P.Terreno, con scala in c.a. mentre, dal P.Terreno al P.Primo, con scala giorno in legno; un'ulteriore opzione risulta essere la scala esterna in ferro sul lato ovest come altra possibilità di accesso al P.Primo;
- i divisori interni sono in tavolato di laterizio e/o in blocchi di cls alleggerito;
- il tetto è tradizionale, in legno con manto di copertura in tegole piane di cemento e per quanto esternamente appare nonchè riferito risulta coibentato; in merito non stato possibile appurarne le particolarità in quanto dall'interno risulta perlinato e dall'esterno non vi sono sistemi e condizioni che consentano di accedervi in sicurezza, per effettuare tale ispezione;
- le quattro facciate (dei P.Terreno e Primo) presentano finitura intonacata e tinteggiata, quella del P. Seminterrato nell'unico fronte libero verso strada è rivestita in pietra;
- l'area scoperta pertinenziale a corredo, si trova a dislivello rispetto al piano strada, è delimitata da recinzione su tre lati; il P.Seminterrato del fabbricato è l'unico che dispone di accesso carraio e pedonale da strada, i restanti piani e l'area sono accessibili solo a piedi oltre che dall'interno anche attraverso una scala esterna in pietra piuttosto ripida;
- il fabbricato, visibilmente, è servito di allacci elettrico, fognario, idrico, telefonico e gas;
- le installazioni e predisposizioni tecnologiche, nei vari piani, generalmente risalgono alle rispettive e differenti epoche di costruzione degli stessi e in particolare:
  - ⇒ l'impianto elettrico, per quanto riferito, dispone di un'unica utenza con impianti separati nei tre piani; al P.Terreno e al P.Primo risulta prevalentemente incassato, i punti luce e le prese sono di tipo ordinario con modelli di gamma e serie adeguati non recenti, pochi e sporadici sono i conduttori esterni; al P.Seminterrato si rileva, invece, una situazione più variegata in quanto solo in parte è sotto traccia o alloggiato in canaline di pvc, diversi, soprattutto nei punti luce, sono i collegamenti con cavi esterni volanti non a norma; esiste impianto citofonico;
  - ⇒ l'impianto di riscaldamento è presente solo nei piani abitabili con regolazione singola negli stessi; avviene mediante termosifoni al P.Terreno mentre risulta a pavimento al P.Primo integrato nel bagno da un termoarredo/scaldasalviette idraulico collegato all'impianto generale; negli stessi piani sono presenti caminetti e/o stufe; per quanto riferito non esiste contabilizza-

## COPIA PRIVACY

zione separata ed entrambi i sistemi sono alimentati tramite un'unica caldaia a gas metano di rete, che garantisce anche la relativa produzione di a.c.s.; al P.Seminterrato esiste solo una predisposizione delle tubazioni corredata da staffe per fissaggio dei radiatori e nulla più;

⇒ l'impianto fognario smaltisce gli scarichi tramite immissione e convogliamento nella fognatura comunale; in merito l'assenza di elementi e/o indizi visibilmente oggettivi, non consentono però di comprovare, il reale stato dell'allaccio.

**- Fabbricato (opere di finitura e/o dotazioni interne prevalenti)**: sulle condizioni generali di conservazione e manutenzione, si è già accennato ai punti "1.a). e 1.b)." delle *Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"* che qui si intendono per intero richiamati e tenuti presenti; ciò detto si riferiscono i dettagli principali distinguendo fra i piani e precisamente:

**nel P.Seminterrato (con destinazione accessoria)**:

- i pavimenti sono in piastrelle (di vario tipo);
- i soffitti e le pareti sono in genere intonacati; solo alcuni locali sono rifiniti e tinteggiati; fanno eccezione le pareti piastrelate del wc/lavanderia;
- i serramenti interni sono in legno tamburato o metallo con aperture a battente;
- i serramenti esterni sono in metallo e vetro semplice non trasparente;
- il portone d'ingresso carraio/pedonale è anch'esso in metallo e legno con ante e apertura a battente;
- il wc/lavanderia è dotato di solo vaso e mobile lavabo/lavatoio;
- risultando con solaio piano ribassato in alcune zone, l'altezza interna varia a seconda delle stesse da un minimo di m. 3,15~ ad un massimo m. 3,70~;

**nel P.Terreno (con destinazione abitativa)**:

- i pavimenti sono in piastrelle (di vario tipo);
- i soffitti e le pareti sono generalmente intonacati e tinteggiati; le pareti dei bagni sono piastrelate per buona parte della loro altezza e analogamente lo sono anche quelle della cucina;
- i due bagni sono dotati di apparecchi idrosanitari ordinari, (bidet, lavabo, vaso con vasca in uno e doccia nell'altro);
- i serramenti interni sono in legno con aperture a battente;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e muniti di avvogibili in pvc; il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno, è di tipo ordinario non blindato;
- risultando con solaio piano, l'altezza interna è di m. 2,65~;

**nel P.Primo (sottotetto mansardato con destinazione abitativa)**:

- i pavimenti sono in piastrelle (di vario tipo), soltanto il balcone sud è in tavolato di legno;
- le pareti sono generalmente intonacate e tinteggiate; quelle del bagno e del wc/lavanderia sono piastrelate per una parte della loro altezza; quelle della zona angolo cottura rivestite da pannello solo nella zona lavello/cottura;
- i soffitti presentano la finitura in legno a vista del tetto inclinato;
- il bagno principale è dotato di tutti gli apparecchi idrosanitari ordinari, (bidet, doppio lavabo, vaso e doccia doppia); nel wc/lavanderia solo bidet, vaso e mobile lavabo/lavatoio;
- i serramenti interni sono in legno con aperture a battente o scorrevoli;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro camera; il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno, è di tipo ordinario non blindato;
- risultando mansardato con tetto inclinato a vista l'altezza interna (sotto puntone), varia a seconda dei locali da un minimo di m. 2,09~ (all'imposta) a un massimo m. 3,88~ (al colmo).

**Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE"**

*A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, indipendentemente dall'esistenza dell'abitabilità del solo piano terreno, per l'intera consistenza pignorata, la reale ed effetti-*

## COPIA PRIVACY

*va funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche della struttura e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, stanti il tempo trascorso, le modifiche apportate e le condizioni evidenziate, non è garantita o certificata e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese degli eventuali aggiudicatari, con la preventiva richiesta delle autorizzazioni e/o reperimento dei documenti previsti in materia dalle disposizioni in vigore.*

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

In occasione del primo sopralluogo, inizialmente fissato dalla custode nominata Dott.ssa Cristina Bracco per il 15/09/2020, stante il preavviso di assenza della debitrice, si era poi concordato tramite la sua legale di rinviarlo al 24/09 seguente; in tale data si era poi svolto con la partecipazione della custode, del sottoscritto e

che la consistenza pignorata risultava occupata come abitazione principale

Nel corso di quel primo accesso fu possibile eseguire solo un rilievo sommario e parziale del piano terreno. Dopo quattro anni, a seguito delle sospensioni della procedura e della sua successiva riassunzione si è reso necessario effettuare nei giorni 03 e 08/04/2024 nuovi ulteriori sopralluoghi per aggiornare la situazione pregressa, completare le rilevazioni dei piani mancanti ed effettuare i relativi raffronti fra situazione attuale, edilizia e catastale. In qualità di delegati

la consistenza pignorata risulta attualmente occupata dalle stesse persone con la particolarità

#### Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

*I locali sono normalmente arredati con mobilio, elettrodomestici e suppellettili non nuovi di tipo corrente.*

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Come anticipato, la proprietà oggetto d'esecuzione appartiene alla debitrice come segue:

- Proprietà per 1/1.

Alla suddetta,

la stessa proprietà (*individuata, però, con identificativi diversi dagli odierni, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le successive modifiche catastali, per "bonifica identificativo catastale e rinumerazione foglio", ovvero, era distinta nel C.F. al Foglio 500 Mappali 641/1 e 641/2 in seguito soppressi e sostituiti poi da quelli attuali, ossia, Foglio 15 Mappali 1260/1 e 1260/2*), pervenne per acquisto fattone con

atto di compravendita a rogito notaio M. Cagnacci del 20/04/2005 rep. 16.014/4.534, registrato a Casale Monferrato il 27/04/2005 al n.ro 857 e trascritto a Biella il 29/04/2005 ai nn.ri 4.397/2.558, da:

- Proprietà per 1/1.

Alla

la stessa proprietà con riferimento, però, al solo terreno su cui venne poi, dalla stessa, edificato l'originario fabbricato civile, che nell'insieme costituiscono il complesso oggetto di procedura (*individuato, con identificativo diverso da quello odierno, in quanto all'epoca, non risultavano ancora avvenute le successive variazioni catastali, ovvero, l'attuale Mappale 1260 era distinto nel C.T. al Foglio 15 Mappale 191*), pervenne per

acquisto fattone in forza di titoli risalenti a data anteriore al 25/7/1957;

come ulteriore riscontro, a puro titolo indicativo, dalla visura storica catastale risalente al periodo anteriore al meccanografico, ossia, all'impianto del N.C.T., si rileva che per il suddetto "Foglio 15 Mappale 191", risultava la seguente ditta intestataria in carico alla Partita n. 523:

## COPIA PRIVACY

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutata, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 29/03/2024), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 29/04/2005  
ai numeri 4.398/1.048  
per € 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
a favore:  
contro:  
debitore non datore di ipoteca:  
sui beni: in Graglia C.F. Foglio 500 Mappali 641/1 e 641/2;  
(vedasi i punti 1. e 2. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

#### Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 26/03/2019  
ai numeri 2.433/1.931  
a favore:  
contro:  
sui beni: in Graglia C.F. Foglio 15 Mappali 1260/1 e 1260/2;  
(vedasi il punto 2. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

#### Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI"

1. *Gli identificativi catastali indicati a suo tempo nell'ipoteca (iscritta il 29/04/2005 ai nn. 4.398/1.048), non corrispondono con quelli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le due modifiche catastali, per "rinumerazione foglio" e "bonifica identificativo catastale", quest'ultima in atti dal 18/03/2013, che hanno comportato la soppressione dell'originaria individuazione della consistenza distinta nel C.F. al Foglio 500 Mappali 641/1 e 641/2 e sostituita con quella tuttora vigente, ossia, Foglio 15 Mappali 1260/1 e 1260/2.*
2. *Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizievole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a margine, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:*
  - per l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: l'importo è fisso, di € 35,00, relativo alla sola Tassa Ipotecaria;
  - per il Pignoramento: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Alla data dell'11/04/2024 il Comune di Graglia, è dotato di vigente P.R.G.I., Variante strutturale di revisione al medesimo, approvata il 30/09/2008, con D.G.R. n. 30-9697 (B.U. n. 41 del 09/10/2008), seguita poi da altre numerose modifiche parziali di cui l'ultima la "Variante parziale" n. 6 approvata il 17/04/2023 con D.C.C. n. 8.

Sulla base di detti strumenti, l'area entro la quale insiste il fabbricato oggetto di procedura, distinta nel C.T. al Foglio 15 Mappale 1260 (ex 191), risulta classificata: "Insediamenti urbani di antica formazione – (A1)", (art. 29 N.T.A.). La stessa inoltre è soggetta ai seguenti vincoli: ricade in classe "2" (art. 19

## COPIA PRIVACY

N.T.A.) per quanto attiene alla pericolosità "geomorfologica"; il tutto con le inerenti prescrizioni da osservare a seconda dei casi previsti.

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione per eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dagli accertamenti eseguiti sulla documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale, in relazione all'inoltro preliminare di istanza di accesso agli atti (tramite pec del 02/10/2020) finalizzata alla verifica della regolarità edilizia, con riferimento alla consistenza immobiliare oggetto di procedura, effettuata a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa a ritroso nel tempo, fino all'epoca della costruzione del fabbricato, non risultano finora, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche nominative svolte dal personale addetto, si è appurata l'esistenza cronologica dei seguenti titoli edilizi abilitativi, scansionati e inviati dall'ufficio tecnico comunale (tramite mail ordinaria in data 21/12/2020 e 18/02/2021) e precisamente:

- 1). Concessione di costruzione n. 13 (pratica edilizia n. 6) del 24/03/1977 (per la costruzione di un nuovo fabbricato).  
In dipendenza del suddetto permesso, al termine dei lavori avvenuto il 20/01/1981, a seguito di presentazione di relativa istanza è stata rilasciata:  
– Autorizzazione alla abitabilità del 27/08/1981 (per tutto l'edificio escluso il sottotetto).
- 2). Permesso di costruire n. 09 del 20/02/2008 (per ristrutturazione di fabbricato esistente di civile abitazione con sopraelevazione).
- 3). Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 07/2014 –prot. n. 690 del 12/02/2014– (completamento opere quali impianti, porte interne, serramenti, esterni, tinteggiature, pensilina su ingresso pedonale).

\* \* \*

#### **Note alla regolarità edilizia:**

- Non risulta il certificato energetico.
- Non risulta certificato di abitabilità per il P.Primo sottotetto.
- Dal successivo confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto avvenuto, nel corso degli accessi in data 03/04/2024 e 08/04/2024, per quanto visibilmente appurato sono emerse le seguenti difformità edilizie, e precisamente:
  - a). con riferimento alla Concessione n. 13/1977, di cui al punto 1). si rilevano:
    - al P.Seminterrato: modifiche nell'andamento del contorno che comportano piccoli ampliamenti e/o riduzioni di superficie coperta, riscontrabili nei lati ovest e nord dove la posizione delle due riseghe risulta traslata rispetto al progetto; realizzazione di un'intercapedine di aerazione (della larghezza max. di m. 1,60~) che circonda il muro perimetrale sui lati ovest, sud e parte di quello nord; eliminazione della scala esterna di accesso al locale caldaia; differenti modalità esecutive dell'andito di entrata nel lato est verso strada; internamente una diversa distribuzione degli spazi con creazione di locali accessori, wc/lavanderia e spostamento della scala, nonché variazioni nelle aperture esterne e una maggiore altezza (che varia con ribassamento del solaio da m. 3,15~ a m. 3,70~) rispetto a quella assentita (di m. 2,80); ricavo nella zona sud-est dell'autorimessa di parte soppalcata;
    - al P.Terreno: modifiche nell'andamento del contorno che comportano piccoli ampliamenti e/o riduzioni di superficie coperta riscontrabili nei lati ovest e nord rispettivamente sia in prossimità della finestra del locale doccia<sup>(2)</sup> che della porta d'ingresso e consistenti in entrambi i casi nella mancata esecuzione di due rientranze; sempre negli stessi lati e analogamente al P.Seminterrato, la posizione delle due riseghe risulta traslata rispetto al progetto;

---

(2) previsto in progetto poi non realizzato in quella posizione

## COPIA PRIVACY

in particolare la modifica della risega nel lato nord coinvolge l'angolo nord-est dell'originario vano "veranda"<sup>(3)</sup> spostandone il contorno sul lato che dà verso est; internamente una diversa distribuzione degli spazi e posizione della scala (in corrispondenza a quella già sopra segnalata al P.Seminterrato), variazioni nelle aperture esterne e infine una minore altezza (m. 2,65~) rispetto a quella assentita (m. 2,90);

b). con riferimento al Permesso n. 09/2008, di cui al punto 2)., in aggiunta e/o in sovrapposizione alle precedenti difformità, non regolarizzate, si rilevano:

– al P.Primo: internamente una diversa distribuzione degli spazi, variazioni nelle aperture esterne che riguardano anche una riduzione delle dimensioni delle stesse aperture determinando criticità per il mancato rispetto del fattore di superficie finestrata minima prevista (generalmente inferiore a 1/8 e in alcuni locali anche a 1/10 di quella del pavimento), infine una maggiore altezza rispetto a quella assentita (all'imposta rispettivamente m. 2,09~ e m. 2,95~ anziché m. 1,97 e m. 2,65; al colmo m. 3,88~ anziché m. 3,83); realizzazione del terrazzino a est con misure, forma e posizione differenti rispetto al progetto; nel lato ovest risultano dimensioni maggiori della scala esterna in ferro per larghezza della rampa e pianerottolo d'arrivo; non eseguiti il balcone a nord e l'ampliamento del balcone a sud<sup>(4)</sup>;

c). con riferimento alla S.C.I.A. n. 07/2014, di cui al punto 3)., tenuto conto che la stessa riguardava solamente il completamento opere quali impianti, porte interne, serramenti esterni, tinteggiature, pensilina su ingresso pedonale e fermo restando quanto sopra accertato e riferito sulle varie tipologie di difformità riscontrate e non regolarizzate, si rileva che:

– sull'elaborato grafico allegato risulta una rappresentazione, solo parzialmente aggiornata allo stato attuale, del P.Terreno e del P.Primo (senza il P.Seminterrato); il tutto in apparenza induce e lascia erroneamente intendere che, di fatto, possano essere state sanate una parte delle anomalie sopra accertate mentre, invece non è così; a tutt'oggi nessuna pratica di regolarizzazione edilizia risulta essere agli atti del Comune di Graglia.

\* \* \*

Dalla verifica delle normative attuali e da informazioni e pareri rilasciati in presenza nel giorno 11/04/2024 presso l'ufficio tecnico comunale, considerata la tipologia articolata e alquanto variegata sotto parecchi aspetti, delle difformità descritte ai punti "a), b), c)." si è appurato quanto segue:

⇒ quelle che rientrano nelle tolleranze ammesse e/o non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti (superfici, volumetrie etc.), possono essere regolarizzate in conformità alle disposizioni e alle normative vigenti; indicativamente, la sanzione prevista, al momento, corrisponde ad un importo che può variare da € 516,00 ad € 1.000,00 per u.i. (oltre a diritti di segreteria);

⇒ quelle invece che semmai non rientrassero nelle tolleranze ammesse e/o incidessero sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti (superfici, volumetrie etc.), se ricomprese nella fattispecie e nei limiti degli indici ammissibili, possono essere regolarizzate in conformità alle disposizioni e alle normative vigenti; indicativamente, la sanzione prevista, al momento corrisponde all'importo doppio del contributo di costruzione rispetto a quello che si sarebbe versato in caso di comunicazione precedente ai lavori<sup>(5)</sup> (oltre a diritti di segreteria);

⇒ quelle che riguardano il mancato rispetto del fattore di superficie finestrata possono essere adeguate integrando la differenza di superficie carente con aperture/modifiche di finestre e/o lucernari a tetto (filo falda) apribili;

⇒ quelle residuali eventualmente, non riconducibili entro i criteri sopra esposti, logicamente, saranno

---

<sup>(3)</sup> previsto in progetto poi modificato

<sup>(4)</sup> si aggiunge, inoltre, che ai fini dell'individuazione delle possibili anomalie il P.Primo, seppur condizionato in talune funzionalità, di fatto possiede caratteristiche affini a quelle di un'u.i. abitativa autonoma e come tale può essere considerato e costituirsi

<sup>(5)</sup> si indica solo il criterio generale di calcolo della sanzione e non l'importo della stessa poiché il suo conteggio richiede dati ed elementi ora non disponibili fra cui il computo metrico estimativo di quelle opere che casomai rientrerebbero in questa eventuale modalità di regolarizzazione

## COPIA PRIVACY

escluse e tali resteranno se non sarà possibile neppure rimuoverle.

\* \* \*

Ad integrazione di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettivo perfezionamento di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire ulteriormente.

Nell'ipotesi di trattazione reale, infatti, non è raro che dette pratiche possano riservare, problematiche più complesse di quelle inizialmente previste correlate alle possibili richieste da parte degli enti preposti di elaborati aggiuntivi per circostanziare, comprovare e/o definire la doppia conformità (fra cui date di esecuzione, conteggi plano-volumetrici pregressi, rispetto distanze dai confini, computo metrico estimativo delle opere etc.); il tutto con molteplici implicazioni e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche succedutisi nel tempo si prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora, a priori in questa fase, certezze assolute sul fatto che le difformità di cui ai punti "a), b), c)." siano tutte integralmente regolarizzabili.

Si tratta di indicazioni di massima su possibili soluzioni delle criticità riscontrate. Analogamente, per quanto regolarizzabile, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione.

Nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la normalizzazione edilizia, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di effettiva e reale ammissibilità ed entità dell'importo. In ultimo quello che risulta facilmente rimovibile (es. parte soppalcata al P.Seminterrato) sarà escluso dalla stima, invece per quanto concerne gli adeguamenti da apportare in taluni locali (integrazione superfici finestrate carenti) allo scopo di consentirne l'agibilità, si terrà conto in modo congruo della loro possibile incidenza nei parametri valutativi.

Ciò premesso da informative, calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per la regolarizzazione edilizia e gli adeguamenti di cui sopra, l'importo odierno globalmente sarebbe di circa € 11.300,00 (di cui: € 7.300,00 per pratica edilizia, relativi oneri fiscali, possibili sanzioni e diritti di segreteria nonché € 4.000,00 per adeguamento/integrazione superfici finestrate). Si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggi approssimativi, derivanti da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando però che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli, mentre se vi fosse un'eccedenza la stessa dovrà intendersi alla stregua di una compensazione degli oneri e delle spese che gli aggiudicatari dovranno comunque ulteriormente sostenere allo scopo di ottenere poi tutte le certificazioni necessarie per il rilascio delle agibilità mancanti.

### Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

*Tutte le considerazioni sopraesposte, sono da tenere presenti a titolo indicativo e non esaustivo. Derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e da pareri sommari rilasciati durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale. Il tutto, poi, è stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti. In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.*

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi "CONSISTENZA", "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" e nelle relative precisazioni annesse, precauzionalmente, sono da ipotizzare possibili vincoli od oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo (es. eventuali manu-

## COPIA PRIVACY

tenzioni di parti in comune con terzi, inerenti accessi, murature e/o recinzioni a confine, tubazioni, etc.), che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di procedura. A tutt'oggi non è, però, emerso nulla che confermi quest'ultima evenienza e/o che in generale siano al momento presenti spese o oneri condominiali di tale natura, anche arretrati, che possano restare a carico dell'eventuale acquirente.

### FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. la proprietà oggetto di esecuzione, per caratteristiche, destinazione, forma, e consistenza, conformazione strutturale e soprattutto, per il peculiare contesto generale che la contraddistingue non si presta alla suddivisione in lotti. Independentemente dai costi da sostenere per le opere necessarie all'attuazione, si originerebbero reciproci condizionamenti, gravami e/o servitù nel godimento delle rispettive porzioni che produrrebbero comunque un deprezzamento. Conseguentemente va considerata una proprietà che dal punto di vista funzionale e commerciale, costituisce un'entità immobiliare di tipologia ordinaria ed autonoma, ovvero, terreno con entrostante fabbricato civile, con caratteristiche bifamigliari parentali, essendo corredato da relativi accessori e pertinenze in comunione e condivisione. Si ritiene, pertanto, di mantenere lo stato attuale e formare un unico lotto così descrivibile:

#### LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tavole "T1, T2" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **GRAGLIA**, Via Partigiani, 11, terreno della superficie catastale di m<sup>2</sup> 380, con entrostante fabbricato di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
15	1260	-	-	Ente Urbano	-	-	00.03.80	-	-

**Confini** (in senso orario da Nord): Via della Crosa, Via Partigiani, mapp. 1050 e 939 del fg. 15 CT;

con la consistenza così descrivibile e precisamente:

- a).** fabbricato indipendente elevato a due piani fuori terra (oltre al piano Seminterrato) collegati internamente, e per i soli piani Terreno e Primo anche da scala esterna; il tutto comprende:
- al P.Seminterrato (a livello della strada pubblica e accessibile dalla stessa): andito esterno di entrata, autorimessa con parte soppalcata, disimpegno, due locali cantinati, vano scala (per l'accesso al P.Terreno), wc/lavanderia e centrale termica (*superficie totale esclusa parte soppalcata m<sup>2</sup> 186~, di cui l'andito esterno di entrata m<sup>2</sup> 10~*)<sup>(6)</sup>;
  - al P.Terreno (rialzato e a dislivello rispetto alla strada pubblica): ingresso/soggiorno con scala aperta per l'accesso al P.Primo, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, altro vano scala (interno dal P.Seminterrato), portico e terrazzo; (*superfici: abitazione m<sup>2</sup> 147~, portico m<sup>2</sup> 11~, terrazzo m<sup>2</sup> 30~*);
  - al P.Primo (sottotetto mansardato accessibile dall'interno e anche da scala esterna): ingresso/disimpegno, wc/lavanderia, soggiorno/angolo cottura, vano scala (interno dal P.Terreno), corridoio, tre camere, bagno, terrazzino, balcone (*superfici: abitazione m<sup>2</sup> 130~, terrazzino m<sup>2</sup> 9~, balcone e scala esterna m<sup>2</sup> 7~*);

<sup>(6)</sup> il muro perimetrale del P.Seminterrato, nei lati sud, ovest e parte di quello nord, è circondato e protetto esternamente controterra da un'intercapedine di aerazione

## COPIA PRIVACY

b). ivi, circostante il fabbricato, a corredo, area pertinenziale scoperta, rialzata e a dislivello rispetto alla strada pubblica, destinata a corte/giardino con accesso solo pedonale; (*superficie m<sup>2</sup> 190~*);

nel Catasto Fabbricati lo stesso non conforme allo stato di fatto, è suddiviso in due uu.ii. così censite

⇒ l'u.i. abitativa al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
15	1260	1	-	A/7	1	9,5 vani	234 m <sup>2</sup>	€ 1202,05	S1-T-1
<b>Indirizzo catastale:</b> Via Partigiani n. 11									

⇒ l'u.i. accessoria al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
15	1260	2	-	C/6	1	93 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	€ 264,17	S1
<b>Indirizzo catastale:</b> Via Partigiani n. 11									

\* \* \*

### Precisazioni e condizioni riguardanti il "LOTTO 1 (Unico)"

*Si ribadisce e si dà atto che le porzioni immobiliari costituenti il lotto risultano oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione, precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.*

## STIMA

La valutazione della proprietà oggetto d'esecuzione, viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell'ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, del contesto in cui è collocata, degli accessi, nonché dell'aspetto architettonico e della vetustà che la caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, delle dotazioni tecnologiche esistenti di cui dispone, del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trova; della situazione locativa che al momento del sopralluogo risulta visibilmente a disposizione della proprietà, libera da affittanze e, quindi, come tale si considera ai fini estimativi; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri della consistenza in oggetto di cui si è detto; in generale dell'andamento non favorevole del mercato immobiliare in zona che caratterizza il momento di riferimento della stima, della situazione di crisi economica ancora persistente nel distretto provinciale che a livello locale non ha, finora, registrato una sostanziale ripresa delle attività e degli investimenti; della comparazione con beni simili del circondario di cui si conoscono i prezzi di realizzo, adeguando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano il complesso immobiliare oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle ultime disposizioni impartite dal G.E. e alle richieste contenute nel quesito standard recentemente aggiornato, di cui specificatamente quelle della lettera "M)", si procede ad esporre la valutazione nell'ambito della quale il -totale valore di mercato del "LOTTO 1 (Unico)"-, preliminarmente definito dal prodotto fra i valori unitari di €/m<sup>2</sup> per la precalcolata superficie commerciale, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente mediato dagli adeguamenti e dalle correzioni della stima richiamati al punto (2) della succitata lettera "M)" del suddetto quesito standard aggiornato, determinando il seguente prospetto di stima:

## COPIA PRIVACY

### VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
<b>LOTTO 1 (Unico)</b> - Rif. 1- Compl. immob. (terreno con entrostante fabbricato civile, con relativi accessori e pertinenze)	381,00	~590,00	224.800,00	-	-	-
				A riporto (€) (arrotondato)		
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1 (Unico)"</b> .....			<b>224.800,00</b>	<b>224.800,00</b>	-	-
*****				-	-	-
<b>Adeguamenti e/o correzioni</b> del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 1 (Unico)" [di cui al punto (2) della lettera "M)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale; .....				<b>3.500,00</b>	-	-
- per regolarizzazione edilizia; .....				<b>7.300,00</b>	-	-
- per adeguamento/integrazione superfici finestrate; .....				<b>4.000,00</b>	-	-
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)"</b> - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" .....				<b>210.000,00</b>	-	-
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)"</b> - <b>in base alla quota in vendita</b> .....					<b>210.000,00</b>	-
<b>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1 (Unico)"</b> .....						<b><u>210.000,00</u></b>

\* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \*

<b>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1 (Unico)"</b>	
⇒ <b>TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b> .....	<b>= € 224.800,00</b> (dicesi Euro Duecentoventiquattromilaottocento/00=)
⇒ <b>TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE-</b> <b>-in base alla quota in vendita-</b> .....	<b>= € 210.000,00</b> (dicesi Euro Duecentodiecimila/00=)
⇒ <b>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA</b> .....	<b>= € 210.000,00</b> (dicesi Euro Duecentodiecimila/00=)

\* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \*

# COPIA PRIVACY

## DOCUMENTI ALLEGATI

---

*(all'interno del presente file di perizia in formato pdf - in coda alla stessa -)*

**SCHEDA:** DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

**SCHEDA:** ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

*(mediante files in formato pdf separati e distinti)*

\* COPIA PERIZIA PRIVACY

\* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \*

\* LOTTO 1 (Unico)

1\_ Tav. **T1** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

2\_ Tav. **T1** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

3\_ Tav. **T2** - (pag. 1/4 - Doc. fotografica)

4\_ Tav. **T2** - (pag. 2/4 - Doc. fotografica)

5\_ Tav. **T2** - (pag. 3/4 - Doc. fotografica)

6\_ Tav. **T2** - (pag. 4/4 - Doc. fotografica)

7\_ Atto Provenienza - (Rogito M. Cagnacci 20/04/2005 -Titolo)

\* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \*

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 3 Maggio 2024

Il c.t.u.

## COPIA PRIVACY

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

### TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 25 / 2019 del R.G.E.

promossa da

e successivamente a seguito di ricorso per intervento ex art. 111 c.p.c.

contro

### **LOTTO 1 (Unico)**

(documentazione: Tavole "T1, T2" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **GRAGLIA**, Via Partigiani, 11, terreno della superficie catastale di m<sup>2</sup> 380, con entrostante fabbricato di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
15	1260	-	-	Ente Urbano	-	-	00.03.80	-	-

**Confini** (in senso orario da Nord):

*Via della Crosa, Via Partigiani, mapp. 1050 e 939 del fg. 15 CT;*

con la consistenza così descrivibile e precisamente:

- a).** fabbricato indipendente elevato a due piani fuori terra (oltre al piano Seminterrato) collegati internamente, e per i soli piani Terreno e Primo anche da scala esterna; il tutto comprende:
- al P.Seminterrato (a livello della strada pubblica e accessibile dalla stessa): andito esterno di entrata, autorimessa con parte soppalcata, disimpegno, due locali cantinati, vano scala (per l'accesso al P.Terreno), wc/lavanderia e centrale termica (*superficie totale esclusa parte soppalcata m<sup>2</sup> 186~*,

## COPIA PRIVACY

di cui l'andito esterno di entrata m<sup>2</sup> 10~) (7);

- al P.Terreno (rialzato e a dislivello rispetto alla strada pubblica): ingresso/soggiorno con scala aperta per l'accesso al P.Primo, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, altro vano scala (interno dal P.Seminterrato), portico e terrazzo; (*superfici: abitazione m<sup>2</sup> 147~, portico m<sup>2</sup> 11~, terrazzo m<sup>2</sup> 30~*);
  - al P.Primo (sottotetto mansardato accessibile dall'interno e anche da scala esterna): ingresso/disimpegno, wc/lavanderia, soggiorno/angolo cottura, vano scala (interno dal P.Terreno), corridoio, tre camere, bagno, terrazzino, balcone (*superfici: abitazione m<sup>2</sup> 130~, terrazzino m<sup>2</sup> 9~, balcone e scala esterna m<sup>2</sup> 7~*);
- b).** ivi, circostante il fabbricato, a corredo, area pertinenziale scoperta, rialzata e a dislivello rispetto alla strada pubblica, destinata a corte/giardino con accesso solo pedonale; (*superficie m<sup>2</sup> 190~*);

nel Catasto Fabbricati lo stesso non conforme allo stato di fatto, è suddiviso in due uu.ii. così censite

⇒ l'u.i. abitativa al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
15	1260	1	-	A/7	1	9,5 vani	234 m <sup>2</sup>	€ 1202,05	S1-T-1

**Indirizzo catastale:** Via Partigiani n. 11

⇒ l'u.i. accessoria al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
15	1260	2	-	C/6	1	93 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	€ 264,17	S1

**Indirizzo catastale:** Via Partigiani n. 11

\* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \*

**Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente la consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.**

In fede.

Biella, 3 Maggio 2024

Il c.t.u

---

(7) il muro perimetrale del P.Seminterrato, nei lati sud, ovest e parte di quello nord, è circondato e protetto esternamente controterra da un'intercapedine di aerazione

## COPIA PRIVACY

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

### TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 25 / 2019 del R.G.E.

promossa da

e successivamente a seguito di ricorso per intervento ex art. 111 c.p.c.

contro

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutata, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - (aggiornate al **29/03/2024**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### **Iscrizioni:**

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 29/04/2005  
ai numeri 4.398/1.048  
per € 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
a favore:  
contro:  
debitore non datore di ipoteca:  
sui beni: in Graglia C.F. Foglio 500 Mappali 641/1 e 641/2;  
(vedasi i punti 1. e 2. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

## COPIA PRIVACY

### Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 26/03/2019  
ai numeri 2.433/1.931  
a favore:  
contro:  
sui beni: in Graglia C.F. Foglio 15 Mappali 1260/1 e 1260/2;  
(vedasi il punto 2. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

\* ! \* ! \* ! \* ! \* ! \*

**Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente la consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.**

In fede.

Biella, 3 Maggio 2024

Il c.t.u.