

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monteleone Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano T-S1 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni .....	14
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15



Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19



## INCARICO

---

---

All'udienza del 07/10/2022, il sottoscritto Geom. Monteleone Nicola, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 13871 - Benna (BI), email [geometra.monteleone@libero.it](mailto:geometra.monteleone@libero.it), PEC [nicola.monteleone@geopec.it](mailto:nicola.monteleone@geopec.it), Tel. 015 2558218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA TRIESTE 38, PIANO 1**

---

Appartamento in comune di Biella sito in Via Trieste al civico n. 38 , all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Via Trieste n. 38" entrostante l'area censita in mappa con il foglio 56 particella 668 e precisamente:

- al piano primo appartamento composto da: cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone.

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

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA TRIESTE 38, PIANO T-S1**

---

Laboratorio in comune di Biella sito in Via Trieste al civico n. 38 , all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio di Via Trieste 38" entrostante l'area censita in mappa con il foglio 56 particella 668 e precisamente:

- al piano terra composto da :due locali ad uso laboratorio;
- al piano seminterrato composto da : cantina, antibagno e bagno

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





## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** (Proprietà 1/1)

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

- **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** (Proprietà 1/1)



## CONFINI

La consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, entrostante al N.C.T. del Comune di Biella foglio 56 particella 668, posto alle seguenti coerenze (da nord in senso orario) mappali: particella 185, via Trieste, particelle 189, 186. Corrispondenti al N.C.E.U. foglio 543 particella 291 subalterno 9 confinante con vano scala comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				56,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la verifica della cronistoria catastale si richiamano le visure storiche allegate in calce alla presente perizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	543	291	9		A4	3	3	55 mq	162,68 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	668				Ente Urbano		110 mq				



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'unità immobiliare sopra riportata, in atti dal 08/07/1987, ad oggi non risulta corrispondente allo stato di fatto; in quanto rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata presenza del ripostiglio sul balcone.

La regolarizzazione della documentazione catastale è attuabile mediante presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, di una dichiarazione di variazione al Catasto Urbano per aggiornamento della scheda. Stima dei costi pari a circa € 900/00.

## **PRECISAZIONI**

---

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricati deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- I fabbricati devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.
- I fabbricati non sono dotati di certificazione energetica.

## **PATTI**

---

Gli eventuali acquirenti dovranno conoscere ed accettare per sè il regolamento di condominio e le condizioni stabili dell'atto di vendita Notaio Sandro Crema del 03/08/2007 .

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Per la determinazione dello stato conservativo dell'edificio (condominiale), si è tenuto conto per quanto visivamente accertabile in fase di sopralluogo dei seguenti aspetti generali:

- Esterno: facciate intonacate integre in discreto stato con tratte di mufte di color nero, non sono apparentemente visibili cedimenti strutturali.
- Interno: pareti intonacate e tinteggiate di vecchia fattura e usurate dal tempo per le porzioni abitabili e le parti comuni (atrio e vano scala).



- Impianti tecnologici: elettrico, idrico e termico di tipo autonomo di vecchia fattura da verificare le certificazioni impianti e la manutenzione.

Nel suo insieme l'edificio, oggetto di perizia, versa in discreto stato conservativo sia in relazione al periodo di costruzione che al grado di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Gli eventuali acquirenti dovranno conoscere ed accettare per sé il regolamento di condominio e le condizioni stabili dell'atto di vendita Notaio Sandro Crema del 03/08/2007.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondamenta: cemento armato e muratura;
- Esposizione (mappale 668): NORD facciata in aderenza, EST verso strada (via Trieste), SUD verso parcheggio, OVEST verso fabbricati ad uso abitazione;
- Altezza interna media: ABITAZIONE maggiore a 2,70 mt;
- Str. verticali: struttura in c.a. e tamponatura perimetrale in muratura in laterizio con intonacatura esterna;
- Str. orizzontali: solai interpiano in c.a.;
- Copertura: tetto con falde inclinate a doppia pendenza con struttura portante in legno ;
- Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica liscia a correre;
- Infissi interni: in legno leggero con vetro lavorato;
- Infissi esterni: in legno e metallo senza taglio termico con vetri a basso risparmio energetico e persiane in legno;
- Impianto elettrico: presenza di condutture ad incassato sottotraccia; punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard di vecchia fattura;
- Impianto termico: di tipo autonomo con caldaia in locale cucina impiegata sia per il riscaldamento che per la produzione di acs con elementi radianti in ghisa;
- Impianto idrico sanitario: bagno con dotazione completa di sanitari ceramici e accessori complementari, con rivestimenti in piastrelle (maggiori di 1,50 mt), entrambi dotati di apertura verso l'esterno;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1999 al 03/08/2007	****omissis**** proprietario per 1/3. ****omissis**** proprietario per 1/3. ****omissis**** proprietario per 1/3.	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/02/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		COSSATO	07/08/1999	98	621
Dal 03/08/2007	****omissis**** proprietaria per 1/1.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CREMA SANDRO	03/08/2007	7472	3723
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	08/08/2007	9589	5761
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2007	****omissis**** proprietario per 1/3. ****omissis**** proprietario per 1/3. ****omissis**** proprietaria per 1/3.	<b>ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CREMA SANDRO	03/08/2007	7472	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	05/10/2021	8678	6993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 16/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 08/08/2007  
Reg. gen. 9590 - Reg. part. 2376  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 132.000,00  
Data: 03/08/2007  
N° repertorio: 7473  
N° raccolta: 3724

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 17/06/2020  
Reg. gen. 3402 - Reg. part. 2695  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 13/08/2021  
Reg. gen. 7805 - Reg. part. 6324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 17/05/2022  
Reg. gen. 4284 - Reg. part. 3306  
  
Quota 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/08/2022  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 5493  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli strumenti urbanistici del comune di Biella inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG VIGENTE e VARIANTE "ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ZONA R.C. CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" con sotto-zona RC/1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente, svolte le dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di BIELLA in data 20/11/2022, ha accertando la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 333 in data 11 novembre 1985;
- Concessione Edilizia n.110 del 24/05/1988 per manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione N. 359 in data 03/10/1990;
- Denuncia d'inizio attività n. 236/98 nell'anno 1998;
- Denuncia d'inizio attività n. 164/99 nell'anno 1999 per sistemazione facciate esterne;
- Denuncia d'inizio attività n. 426/03 del 14/10/2003 per interventi da eseguire sulle parti comuni.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondente all'ultimo progetto presentato. La modifica potrà essere regolarizzata, allo stato attuale, mediante la presentazione di istanza in sanatoria volta all'accertamento della conformità degli abusi eseguiti, con una stima dei costi presunte quantificata in circa € 1000/00 per spese tecniche e circa € 1.032/00 di sanzione amministrativa.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.042,92

Si richiama in allegato prospetto preventivo amministratore.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano T-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** (Proprietà 1/1)

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

- **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

La consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, entrostante al N.C.T. del Comune di Biella foglio 56 particella 668 , posto alle seguenti coerenze (da nord in senso orario) mappali: particella 185 ,strada, particelle 189, 186. Corrispondenti al N.C.U. foglio 543 particella 291 confinante con vano scala comune.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	53,00 mq	73,00 mq	1,00	56,00 mq	3,10 m	T-S1
Cantina	29,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				63,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,80 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la verifica della cronistoria catastale si richiamano le visure storiche allegate in calce alla presente perizia.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	543	291	14		C3	3	66	92 mq	153,39 €	PT-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	668				Ente Urbano		110 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'unità immobiliare sopra riportata, protocollo n. B10096516 del 29/07/2011, riporta lieve difformità nelle quote.

La regolarizzazione della documentazione catastale è attuabile mediante presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, di una dichiarazione di variazione al Catasto Urbano per aggiornamento della scheda. Stima dei costi pari a circa € 900/00.



## PRECISAZIONI

---

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricati deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- I fabbricati devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente. • I fabbricati non sono dotati di certificazione energetica.

## PATTI

---

Gli eventuali acquirenti dovranno conoscere ed accettare, per sè, il regolamento di condominio e le condizioni stabili dell'atto di vendita Notaio Sandro Crema del 03/08/2007 e in particolare la clausola relativa alla porzione di cortile esterno.

## STATO CONSERVATIVO

---

Per la determinazione dello stato conservativo dell'edificio (condominiale), si è tenuto conto per quanto visivamente accertabile in fase di sopralluogo dei seguenti aspetti generali:

- Esterno: facciate intonacate integre in discreto stato con tratte di muffe di color nero, non sono apparentemente visibili cedimenti strutturali.
- Interno: pareti intonacate e tinteggiate di vecchia fattura e in cattivo stato di manutenzione;
- Impianti tecnologici: elettrico, idrico e termico di tipo autonomo di vecchia fattura da verificare le certificazioni impianti e la manutenzione.

Nel suo insieme l'edificio, oggetto di perizia, versa in discreto stato conservativo sia in relazione al periodo di costruzione che al grado di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---



Gli eventuali acquirenti dovranno conoscere ed accettare, per sè, il regolamento di condominio e le condizioni stabili dell'atto di vendita Notaio Sandro Crema del 03/08/2007 e in particolare la clausola relativa alla porzione di cortile esterno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondamenta: cemento armato;
- Esposizione (mappale 668): NORD facciata in aderenza, EST verso strada (via Trieste), SUD verso parcheggio, OVEST verso fabbricati ad uso abitazione;
- Altezza interna media: Laboratorio 2,50/3,10 mt., Cantina 1,95/2,65 mt.;
- Str. verticali: struttura in c.a. e tamponatura perimetrale in muratura in laterizio con intonacatura esterna;
- Str. orizzontali: solai interpiano in c.a.;
- Copertura: tetto con falde inclinate a doppia pendenza con struttura portante in legno ;
- Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate al civile e tinteggiate e piastrellate in cattivo stato di manutenzione;
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica liscia a correre;
- Infissi interni: in legno tamburato;
- Infissi esterni: metallo con vetri a basso risparmio energetico;
- Impianto elettrico: presenza di condutture ad incassato sottotraccia; punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard;
- Impianto termico: privo di impianto di riscaldamento;
- Impianto idrico sanitario: in cattivo stato di manutenzione privo di accessori;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di perizia è occupato dal debitore ma libero da attività.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1999 al 03/08/2007	****omissis**** proprietario per 1/3. ****omissis**** proprietaria per 1/3. ****omissis**** proprietaria per 1/3.	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/02/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>BIELLA</b>	07/08/1999	621	98
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Dal 03/08/2007</b>	<b>***omissis*** proprietario per 1/1</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>NOTAIO CREMA SANDRO</b>	03/08/2007	7472	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Dal 03/08/2007</b>	<b>***omissis*** proprietario per 1/3. ***omissis***proprietaria per 1/3. ***omissis*** proprietaria per 1/3.</b>	<b>ACCETTAZIONE ALL'EREDITA'</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>NOTAIO CREMA SANDRO</b>	03/08/2007	7472	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>BIELLA</b>	05/10/2021	8678	6993
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 05/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 08/08/2007  
Reg. gen. 9590 - Reg. part. 2376  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Capitale: € 132.000,00  
Data: 03/08/2007  
N° repertorio: 7473  
N° raccolta: 3724

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 17/06/2020  
Reg. gen. 3402 - Reg. part. 2695  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 13/08/2021  
Reg. gen. 7805 - Reg. part. 6324  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 17/05/2022  
Reg. gen. 4284 - Reg. part. 3306  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/08/2022  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 5493  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli strumenti urbanistici del comune di Biella inseriscono l'area oggetto d'esecuzione all'interno dei seguenti parametri: PRG VIGENTE e VARIANTE "ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ZONA R.C. CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" con sotto-zona RC/1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente, svolte le dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del comune di BIELLA in data 20/11/2022, ha accertando la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 333 in data 11 novembre 1985;
- Concessione Edilizia n.110 del 24/05/1988 per manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione N. 359 in data 03/10/1990;
- Denuncia d'inizio attività n. 236/98 nell'anno 1998;
- Denuncia d'inizio attività n. 164/99 nell'anno 1999 per sistemazione facciate esterne;
- Denuncia d'inizio attività n. 426/03 del 14/10/2003 per interventi da eseguire sulle parti comuni.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondente all'ultimo progetto presentato. La modifica potrà essere regolarizzata, allo stato attuale, mediante la presentazione di istanza in sanatoria volta all'accertamento della conformità degli abusi eseguiti, con una stima dei costi presunte quantificata in circa € 1000/00 per spese tecniche e circa € 1.032/00 di sanzione amministrativa.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 520,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.827,40

Si richiama in allegato prospetto preventivo amministratore.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano 1

Appartamento in comune di Biella sito in Via Trieste al civico n. 38 , all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Via Trieste n. 38" entrostante l'area censita in mappa con il foglio 56 particella 668 e precisamente: - al piano primo appartamento composto da: cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 543, Part. 291, Sub. 9, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 668, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 42.375,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano 1	56,50 mq	750,00 €/mq	€ 42.375,00	100,00%	€ 42.375,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 42.375,00</b>

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano T-S1

Laboratorio in comune di Biella lungo Via Trieste al civico n. 38 , all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio di Via Trieste 38" entrostante l'area censita in mappa con il foglio 56 particella 668 e precisamente: - al piano terra composto da :due locali ad uso laboratorio; - al piano seminterrato composto da : cantina, antibagno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 543, Part. 291, Sub. 14, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 668, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 51.040,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Biella (BI) - VIA TRIESTE 38, piano T-S1	63,80 mq	800,00 €/mq	€ 51.040,00	100,00%	€ 51.040,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 51.040,00</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benna, li 28/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Monteleone Nicola

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO N.C.T. (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - VISURA N.C.E.U. (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - VISURE STORICHE N.C.E.U. (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prospetto oneri condominiali (Aggiornamento al 16/12/2022)

