



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. _____, Esperto ex art. 568, nell'Esecuzione Immobiliare
N. **18 / 2024** del R.G.E.

promossa da

*Codice Fiscale _____ e Partita Iva
rappresentata e difesa presso la persona e lo studio*

*rappresentata da
con sede legale in*

contro

*Codice Fiscale _____
residente nel Comune di*

Giudice dell'Esecuzione

Udienza

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa - Bene N. 1 – unità immobiliare residenziale	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Inquadramento territoriale e particolare satellitare	5
Lotto Unico	6
Bene N. 1 Titolarità	6
Bene N. 1 Consistenza	6
Confini	7
Dati Catastali	7
Corrispondenza catastale	7
Stato di occupazione	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Provenienze ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Note relative alla vendita	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti	16
Lotto Unico - Bene N. 1	17
Valutazione	18
Valore Finale	18
Allegati	19
Foglio separato A) - Riepilogo Bando d'Asta - Schema riassuntivo per la pubblicità	allegato
Foglio separato B) - Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento	allegato
Relazione formato PRIVACY priva dei dati sensibili	allegata

INCARICO

Con Decreto del 8/04/2024, il sottoscritto _____, iscritto all'Albo Professionale dei _____ della Provincia di _____ al n. _____, esercente la libera professione con studio in _____, email _____, PEC _____, Tel/Fax _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. _____, e successivamente, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, mediante la prescritta trasmissione telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella, in data 10/04/2024.

In data 29/04/2024 alle ore 15:00 si recava poi sulla località con _____, Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, per l'accesso ed i rilievi.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N. 1** - Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento ed accessori, posta nel complesso denominato "Condominio San Eusebio" sito nel Comune di BIELLA (BI) in via Strada Campagnè n. 4, compreso unico piccolo vano deposito al piano cortile.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta in complesso condominiale a destinazione prevalentemente residenziale, denominato "Condominio San Eusebio", sito nel Comune di BIELLA in zona urbana semicentrale, articolato in n. 1 scala ed elevato a 5 piani f.t. oltre a cantinato e sottotetto. Il Condominio presenta accesso dal suo lato Est direttamente dalla via pubblica, denominata Strada Campagnè; l'unità immobiliare oggetto della presente, a destinazione residenziale, è un appartamento posto al piano 4° (5° f.t.) oltre a cantina sita al piano seminterrato e soffitta al piano sottotetto, il tutto con accesso diretto dalle zone comuni, alle quali, a loro volta, si accede dalla menzionata via pubblica, posta sul lato a mattina dell'immobile.

Completa la consistenza un piccolo locale di sgombero posto al piano terreno ed al quale si accede dall'area cortilizia comune condominiale.

L'unità immobiliare residenziale è priva di autorimessa, si segnala per completezza di informazione come nelle dirette vicinanze del complesso condominiale sia comunque presente un parcheggio pubblico, posto lungo la citata Strada Campagnè.

L'intera consistenza risulta così sinteticamente composta:

- al piano 4° (5° f.t.) - appartamento costituito da: Ingresso/corridoio, Tinello/Cucina, n. 2 Camere, Bagno, n. 2 Balconi;
- al piano seminterrato - locale Cantina
- al piano 5° (sottotetto) - soffitta
- al piano terreno (cortile) - locale di sgombero

Inquadramento generale:

Il Comune di Biella, situato ad una quota di mt. 420 s.l.m., e posto in posizione baricentrica del territorio provinciale di cui è Capoluogo, è il primo della provincia per importanza demografica ed il secondo per estensione territoriale; nel suo complesso ha avuto uno sviluppo urbanistico notevole nella seconda metà del secolo scorso a seguito dell'incremento dell'industrializzazione locale, attualmente soffre, come tutto il territorio, delle difficoltà correlate al perdurare della crisi economica

ed in particolare del settore tessile. Il comune, presenta un agglomerato centrale di particolare valore, oltre ad una zona urbana storica posta a monte della parte urbanizzata pianeggiante, denominata Biella-Piazzo; di particolare rilevanza poi la porzione di territorio montano in cui trova dimora il rinomato Santuario Mariano d'Oropa.

Il territorio comunale, perlopiù pianeggiante nella parte densamente urbanizzata, si estende confinando a Nord con i comuni di Campiglia, Miagliano, Pralungo, Andorno e Pettinengo; ad Est con i comuni di Ronco Biellese, Vigliano Biellese e Candelo; a Sud con i comuni di Candelo, Gaglianico e Sandigliano e ad Ovest sino ai confini con i comuni di Occhieppo Inferiore, Occhieppo Superiore, Pollone e Graglia.

Il collegamento del capoluogo con i maggiori centri della provincia avviene principalmente attraverso una rete di strade provinciali che si dipartono nelle diverse direzioni, (di cui le principali sono la SP 300 - Biella Laghi e la SP 142 Var. in direzione Est; le SP 230 e 143 in direzione Sud; la SP 338 in direzione Ovest e le SP 100 e 200 in direzione Nord e Nord-Est) il tutto oltre ovviamente ad altre strade di minor percorrenza; sono inoltre naturalmente presenti numerose strade comunali di collegamento interno, sia all'area urbana che ai quartieri periferici.

Benché la città non sia direttamente raggiunta dalle arterie autostradali, risulta agevole anche il raggiungimento dell'autostrada Torino-Milano, sia attraverso la Tangenziale Ovest di Biella - SP 400-A, in direzione del casello di Santhià (km 26 c.a) che attraverso la SP 142 Var o la SP 230 "di Massazza" in direzione del casello di Carisio (km 25 c.a).

In particolare, l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto della presente, risulta posto nella zona centro-occidentale del territorio comunale, in zona urbana semi-centrale, residenziale e densamente abitata, in prossimità della zona studentesca; nel dettaglio, l'immobile ha localizzazione alla via Strada Campagné, al civico n. 4.

Si segnala infine come nella zona limitrofa, raggiungibili agevolmente con l'ausilio limitato di mezzi, si trovano tutti i servizi utili alla collettività: il municipio, diverse chiese, scuole materne, elementari/primarie, medie inferiori, medie superiori, università popolare, palestre, oltre a botteghe, negozi, bar, supermercati, farmacie, uffici postali, istituti di credito, centri medici ecc.; i servizi sanitari più importanti e/o di emergenza, oltre alla Clinica "La Vialarda" posta sul territorio comunale, devono essere ricercati nel vicino comune di Ponderano dove è posto il nuovo "Ospedale degli Infermi".

Custode Giudiziario:

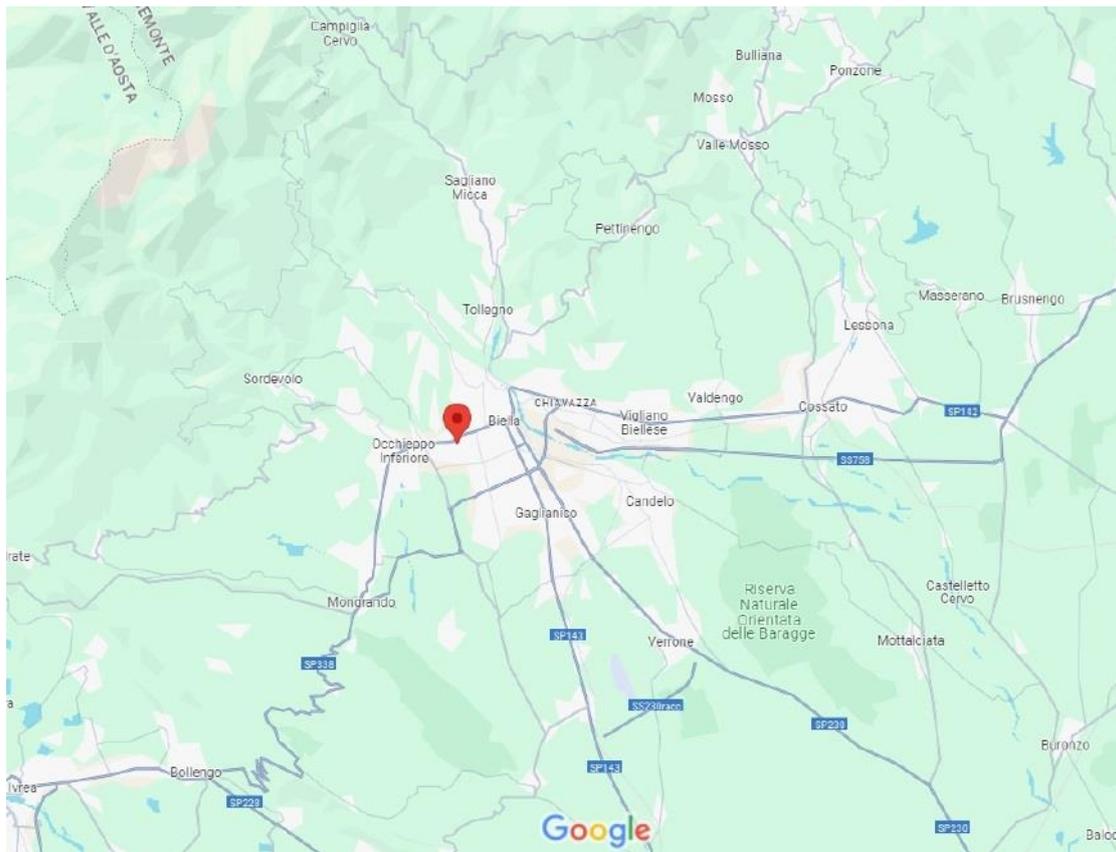
Per il bene in parola non è stato necessario effettuare un accesso forzoso, avendo potuto accedere liberamente, grazie alla disponibilità della proprietà esecutata, come detto in data 29/04/2024.

CONSIDERATE LA CONSISTENZA, LA NATURA E L'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, PUR RILEVANDO L'ATTUALE SUDDIVISIONE CATASTALE DI N. 2 DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI, SE NE CONSIGLIA LA VENDITA IN UN LOTTO UNICO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PARTICOLARE SATELLITARE *(fonte google maps)*



inquadratura territoriale



veduta satellitare

Coordinate GPS - Latitudine 45,3271- Longitudine 8,0274 - Altitudine 420

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N. 1 – APPARTAMENTO IN COMUNE DI BIELLA (BI) – STRADA CAMPAGNE', 4

TITOLARITÀ

La consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, appartiene al seguente soggetto esecutato:

- (proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Per la quota di **1/1 della piena proprietà**
In capo

Nel confermare che si consiglia la vendita in unico lotto, ai fini di una miglior comprensione e determinazione del valore, si riporta di seguito la definizione delle consistenze:

BENE N. 1 – FABBRICATO CIVILE COMUNE DI BIELLA (BI) – VIA STRADA CAMPAGNE' N. 4
UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Valutativo	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina p. S1	10,75 mq	11,95 mq	0,33	3,95 mq	2,25 m	<i>seminterrato</i>
Locali Abitazione p. 4°	55,40 mq	69,75 mq	1,00	68,75 mq	2,89 m	<i>quarto</i>
Balconi p. 4°	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	----	<i>quarto</i>
Locale Sottotetto p. 5°	11,10	12,00	0,33	3,95 mq	1,80 (media)	<i>quinto</i>
Ripostiglio p. T	4,70	5,60	0,33	1,85	2,45	<i>terreno</i>
Superficie convenzionale complessiva:				81,32 mq		

In Comune di BIELLA (BI), via Strada Campagnè n. 4, Unità Immobiliare a destinazione residenziale, posta al Piano 4° (5° ft.) oltre a cantina sita al piano seminterrato, soffitta al piano sottotetto e locale di sgombero al piano terreno, così più precisamente composta:

- al piano 4° (5° ft.) - appartamento costituito da: Ingresso/corridoio, Tinello/Cucina, n. 2 Camere, Bagno, n. 2 Balconi;
- al piano seminterrato - locale Cantina
- al piano 5° (sottotetto) - soffitta
- al piano terreno (cortile) - locale di sgombero

CONFINI

L'immobile condominiale, nel suo complesso, è posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 56 del Comune di Biella: mappale 383 del foglio 50, strada pubblica denominata Strada Campagnè, il mappale 522, i mappali 319, 184 e 156.

In merito invece alla consistenza immobiliare in parola, essa presenta le seguenti coerenze:

fg. 558 map. 137/26 (unità abitativa e accessori)

- per quanto concerne l'appartamento, a Nord e ad Ovest con i propri lati liberi, confina con l'area cortilizia condominiale; a Sud verso altra unità immobiliare (fg. 558 map. 137/13 - in ditta a) ed il vano scala, posti al piano 4°; ad Est, ancora con il proprio lato libero, verso la via pubblica, Strada Campagnè;
- per quanto attiene la cantina, essa confina in senso orario partendo da Nord con vano scala comune; ad Est attraverso il proprio lato controterra, con la Strada Campagnè; a Sud con cantina n. 2 di altra proprietà; ad Ovest con il corridoio comune condominiale;
- la soffitta, a Nord con soffitta n. 8 di altra proprietà; ad Est con il corridoio comune condominiale; a Sud con la soffitta n. 6 di altra proprietà; ad Ovest, attraverso il proprio lato libero con l'area cortilizia condominiale.

Fg. 558 map. 135/2 (locale di sgombero)

- il ripostiglio al piano cortile, confina a Nord con altra proprietà identificata con il map. 383 del fg. 50; ad Est con altro locale di sgombero; a Sud con l'area cortilizia condominiale e ad Ovest con altro locale di sgombero.

In merito alla consistenza immobiliare in oggetto, si segnala per completezza che le unità sono riportate nelle tabelle condominiali come unità n. A11 (unità abitativa e accessori) e A17 (locale di sgombero)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati comune catastale BIELLA - (BI) Strada Campagnè n. 4										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
--	558	137	26	1	A/3	1 [^]	5,5 vani	79 m ²	411,87	S1- 4 - 5
--	558	135	2	1	C/2	2 [^]	3 m ²	5 m ²	6,35	T

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata, è come detto, ricompresa nella maggior consistenza di complesso condominiale che risulta corrispondente nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio 58 con i mappali n. 297 (fabbricato principale) Ente Urbano della superficie di m² 275, n. 298 (corte scoperta) Ente Urbano di m² 445 e n. 299 (corpo accessorio) Ente Urbano di m² 60, (allegato E.002.1) il tutto posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni: mappale 383 del fg. 50, strada pubblica denominata Strada Campagnè, il mappale 522, i mappali 319, 184 e 156.

I citati mappali hanno quindi avuto la sequenza cronologica di trasformazione che segue (allegato **E.002.2**):

- originariamente risultavano ricompresi nella consistenza del mappale n. 22 del medesimo foglio 58, censito con qualità Prato di classe 3[^] di m² 780 con Rendita Dominicale di Lire 4.290 ed Agraria di Lire 4.680
- in data 23/10/1987 con variazione d'Ufficio n. 231087 lo stesso mappale n. 22 veniva trasformato in Ente Urbano di m² 780, senza redditi
- in data 27/08/1991 con variazione d'Ufficio in atti dal 29/08/1991 a seguito di Tipo Mappale n. 3267/91 n. 270891 2/1991 n. 231087 venivano a costituirsi gli attuali mappali n. 297 di m² 275, n. 298 di m² 445, n. 299 di m² 60 (corrispondenti ai complessivi m² 780 originari)

CATASTO FABBRICATI

L'Unità Immobiliare Urbana invece, presenta la seguente cronologia, relativa a variazioni dirette o da parte degli uffici, in aderenze alle normative in materia catastale succedutesi nel tempo (allegato **E.002.3**):

- con la prima dichiarazione dell'8/03/1957 l'unità veniva identificata sull'abbozzo urbano **H6** con le particelle **135 sub. 2** e **137 sub. 12**, graffate fra di loro
- con variazione d'Ufficio per cambio quadro tariffario del 01/01/1992 veniva modificata l'originaria rendita catastale
- con variazione d'Ufficio del 12/02/1993 in atti dal 22/02/1993 n. 112998.1/1993 per rinumerazione del foglio veniva variato l'identificativo dell'abbozzo da **H6** a **558**
- con variazione n. 2872.1/1991 del 27/08/1991 in atti dal 5/03/1999 veniva frazionata in più unità la consistenza in oggetto
- con variazione n. 2912.1/1991 del 30/08/1991 in atti dal 5/03/1999 veniva effettuata una fusione di parte di detta consistenza,

a seguito delle due precedenti procedure, si addiveniva all'attuale identificazione di fg. 558 mappali 137/26 e 135/2

- con variazione d'Ufficio n. 5091.1/2002 del 6/09/2002 veniva effettuata una modifica toponomastica (da "via" Campagnè a "strada" Campagnè, con il mantenimento dello stesso numero civico)
- con variazione d'Ufficio del 9/11/2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie dell'unità immobiliare, come previsto dalle recenti normative catastali
- con variazione d'Ufficio n. 29374.1/2018 del 15/11/2018 in atti dal 15/11/2018 veniva effettuata una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC

NOTE

Intestazione: alla data odierna, l'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte eseguita.

Cartografia: l'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma dell'intero fabbricato, corrisponde con la reale collocazione e forma allo stato di fatto.

Dati catastali: Tenuto conto delle soprariportate variazioni di identificativo, si può dichiarare che i

dati catastali dell'immobile oggetto di procedura, riportati nell'Atto di Provenienza, nei Certificati Ipo/Catastale Ventennale, nell'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, corrispondono correttamente agli identificativi attuali dell'immobile in oggetto.

Planimetrie: Fermo restando quanto più avanti si andrà a riportare (pag. 14 e SS. - paragrafo *Regolarità Edilizia*), in merito alle opere difformi/abusive realizzate all'interno della porzione abitativa dell'unità immobiliare, e che evidentemente interesseranno anche la corrispondenza con le planimetrie depositate presso gli archivi catastali (allegati **E.002.4.1-2**), si ritiene importante segnalare come sussistano due ordini di discrepanze fra quanto rappresentato nella planimetria attuale (variazioni anno 1991 di cui sopra) rispetto a quanto indicato nella planimetria storica d'impianto (anno 1957):

- in merito al locale sottotetto la difformità risulta essere rappresentata dalla diversa collocazione di detto vano (soffitta n. 1 – allegato **E.003.2**), originariamente indicato ed Est del corridoio comune, in aderenza del vano scala condominiale, mentre nell'attuale elaborato, tale vano (parte accessoria diretta dell'unità n. 137/26) risulta essere ad Ovest del corridoio (soffitta n. 7 – allegato **E.003.2**) e ricompreso fra altre 2 soffitte di altrui proprietà.

Da una verifica è emerso che la situazione corretta è quella attuale, in quanto esattamente corrispondente con quanto riportato nel Rogito Notaio G. Preta del 19 maggio 1954 (allegato **E.003.2**) con espresso riferimento ai relativi allegati, relativamente alla porzione interessata dalla presente perizia.

- nello stesso atto Preta veniva poi identificata anche la cantina oggetto di cessione (cantina n. 7 – allegato **E.003.2**) la quale a sua volta non corrisponde in loco a quanto in possesso dell'Esecutata ed a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

E' appena necessario precisare come la situazione rappresentata negli elaborati Catastali, sia storiche d'impianto che attuali, risulti invece essere coerente con quanto riscontrato in loco all'atto del sopralluogo e con quanto in possesso ed in uso dalla proprietà esecutata.

Le eventuali ulteriori minime incongruenze che potrebbero poi riscontrarsi, sono invece comunque rientranti all'interno delle tolleranze di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 la successiva DGR n. 2-4519 del 14/01/2022 e SS. MM. ed II.).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, all'atto dell'accesso, risultava occupato dall'esecutata _____, la quale, sotto la propria responsabilità, ha dichiarato al Custode di occupare l'immobile

Nell'abitazione sono presenti arredamenti e mobili di proprietà dell'esecutata, generi di abbigliamento, soprammobili, oggetti e materiali di vario tipo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto, non si sono riscontrati visivamente (ed a precisa richiesta, l'esecutata ha confermato) particolari problemi legati all'impiantistica ed agli aspetti strutturali. Si segnala che sono visibili in diversi punti dell'unità (alle pareti ed ai soffitti) ammaloramenti della tinteggiatura (rif. allegato **E.001** immagini da 32 a 35) dovuti ad infiltrazioni

verificarsi dalla copertura (si rammenta che l'unità è posta all'ultimo piano abitativo (piano 4°) con sovrastante il solo piano sottotetto, con copertura, come meglio si andrà a descrivere più avanti, a nudo tetto, privo di qualsivoglia protezione od isolamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto, l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione è posta all'interno di complesso immobiliare condominiale, nello stabile denominato Condominio Sant'Eusebio, realizzato a partire dal 1954. La costruzione presenta strutture portanti in C.A. e latero-cemento, tipiche dei fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche e destinazione; i prospetti sono intonacati e tinteggiati e presentano uno zoccolo in pietra in corrispondenza della porzione verso strada del piano terreno. I serramenti dell'ingresso e del vano scala sono in legno dotati di vetri; il vano scala è tinteggiato alle pareti ed all'intradosso, e le rampe risultano rivestite in marmo. L'immobile non è dotato di impianto di ascensore. La copertura è a tetto a due falde simmetriche, con manto in tegole piane su orditura in legno; in corrispondenza dei lati su strada e verso cortile interno, è presente un cornicione, la lattoneria è in acciaio.

All'area cortilizia condominiale, in parte asfaltata ed in parte in terra battuta, si accede direttamente dalla Strada Campagnè attraverso agevole cancello carraio (allegato E.01 immagini da 1 a 9 e da 28 a 31).

Nel dettaglio, per quanto attiene **la porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale** in parola, posta, come detto, al piano 4°, prospettante i lati Nord, Est ed Ovest ed alla quale si accede attraverso l'ingresso ed il vano scala condominiali, essa presenta finiture di tipo economico/popolare, ed in particolare (allegato E.01 immagini da 10 a 27):

Pavimenti: in mattonelle di ceramica nei locali d'abitazione e negli accessori; i balconi presentano pavimentazione in mattonelle di graniglia.

Serramenti: portoncino di sicurezza, porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in legno biaccato a vetro singolo, dotati di avvolgibile in materiale plastico (PVC).

Impianti: normali dotazioni per impianti idraulico ed elettrico (a conduttori incassati) ed impianto di riscaldamento centralizzato a gas-metano; per lo smaltimento delle acque reflue, l'appartamento è allacciato alla rete presente nel condominio.

La cantina, con accesso da scala interna condominiale in pietra e da corridoio comune, è un vano di comode dimensioni, presenta accesso dotato di porta metallica fornita di serratura, pareti e soffitto intonacati al rustico, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico costituito da un unico punto luce, è presente anche un punto acqua con lavatoio in cemento (allegato E.01 immagini 36 e 37).

La soffitta, situata al 5° piano, con accesso dalla scala interna condominiale e da corridoio comune, è costituita da un vano a nudo tetto, presenta accesso dotato di porta in legno, pareti intonacate al rustico, pavimentazione in battuto di cemento, lucernario a tetto (allegato E.01 immagini da 38 a 40).

Completa la consistenza un piccolo **vano ripostiglio** posto all'interno del corpo accessorio al piano cortile. Esso presenta esigue dimensioni e sagoma irregolare, porta di accesso metallica, pareti e soffitto intonacati, pavimento in battuto di cemento, ed assenza di impianti (allegato E.01 immagini 41 a 42).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dallo studio della documentazione e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 03/08/2024, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene al debitore esecutato per la quota dell'intero di piena proprietà, e gli è pervenuto in forza del seguente Atto (allegati E.003.1 e 004):

Periodo			
Dal 17/11/1999 al 03/08/2024 (data dell'ultimo accertamento presso l'Agenzia del Territorio)			
Proprietà			
Atto di Compravendita			
Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio di	17/11/1999	26.323	1.891
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
A.E. Ufficio del Territorio di Biella (BI)	24/11/1999	10.899	7.751
Registrazione	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate di Biella (BI)	06/12/1999	2.840	1V

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento (con espresso riferimento all'identificazione catastale più sopra riportata):

- **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (allegato **E.004**), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite il 03/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni nel ventennio

- **Ipoteca Volontaria**
 Concessione a garanzia di mutuo per immobili in Biella
 Iscritta a Biella in data **24/11/1999** Reg. Generale **10.900** Reg. Particolare **2.113**
 somma iscritta £ 200.000,00 capitale £ 100.000,00
 a favore di
 Pubblico Ufficiale Notaio
 data **17/11/1999** Rep. **26.324**

Grava : sugli immobili in Biella (BI) – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 58 n. 297 Ente Urbano
 nel C.F. al fg. 558 n. 135 sub. 2 cat. C/2 mq 3
 fg. 558 n. 137 sub. 26 cat. A/3 vani 5,5

Nota: risultava presente un soggetto debitore non datore di ipoteca, nella persona

- **Ipoteca Volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo per immobili in Biella – Ipoteca in Rinnovazione
Iscritta a Biella in data **23/10/2019** Reg. Generale **8.586** Reg. Particolare **938**
somma iscritta € 103.291,38 capitale € 51.645,69

a favore di

Pubblico Ufficiale Notaio

Rif. atto in data **17/11/1999** Rep. **26.324**

Grava : sugli immobili in Biella (BI) – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 58 n. 297 Ente Urbano

nel C.F. al fg. 558 n. 135 sub. 2 cat. C/2 mq 3

fg. 558 n. 137 sub. 26 cat. A/3 vani 5,5

Nota: risultava presente un soggetto debitore non datore di ipoteca, nella persona

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Emesso da Ufficiale Giudiziario di Biella in data **01/02/2024** rep. n. **117**

Trascritto a Biella (BI) il **05/03/2024** reg. gen. n. **2.121** reg. part. n. **1.657**

a favore di

cod. fisc.

contro

cod. fisc.

Grava : sugli immobili in Biella (BI) – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 58 n. 297 Ente Urbano

nel C.F. al fg. 558 n. 135 sub. 2 cat. C/2 mq 3

fg. 558 n. 137 sub. 26 cat. A/3 vani 5,5

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per eventuali vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie ed urbanistiche.

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 06/06/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 comma 6 della stessa Legge n. 47 /85 e di ogni altra norma vigente, purché produca le necessarie istanze ai competenti uffici, 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 esistenti nell'unità immobiliare.

Considerata la tipologia di immobile, la vendita dovrà essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

E' da intendersi che il trasferimento del bene avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive,

visibili ed invisibili, se esistenti, come finora esercitate.

Relativamente all'ultimo biennio, l'immobile ha un costo medio di gestione pari a circa € **1.500/annui** relativi alle spese condominiali, mentre per quanto attiene al riscaldamento, dal 2019 risulta staccato dall'impianto centralizzato.

(Tali dati sono stati desunti dalle contabilità delle spese, fornite dall'Amministratore Condominiale).

Sempre per informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio, si segnala infine come alla data del 30/06/2024 l'esecutata abbia cumulato per il periodo dell'ultimo biennio, nei confronti del Condominio Sant'Eusebio, un debito pari ad € 12.853,64 (diconsi Euro dodicimilaottocento cinquantatre/64).

Si segnala infine come, sempre alla data del 30/06/2024 non siano state versate le rate di saldi/conguagli 2023/2024 per un importo pari ad € 1.292,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di BIELLA (BI), è dotato di strumento urbanistico generale, ai sensi della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive MM. ed II.

L'ultimo strumento generale è stato approvato con D.G.R. 15-6105 dell' 11/6/2007 e successive modifiche.

Inoltre, ai soli fini di completezza di informazione, si segnala che con le modifiche introdotte dalle varianti parziali: n° 1/2007 approvata con delib. C. C. n° 11 del 4.2.2008; n° 2/2007 approvata con delib. C. C. n° 8 del 4.2.2008; n° 3/2007 approvata con delib. C. C. n° 41 del 7.4.2008; n° 1/2008 approvata con delib. C. C. n° 103 del 1.7.2008; n° 2/2008 approvata con delib. C. C. n° 170 del 1.11.2008; n° 3/2008 approvata con delib. C. C. n° 33 del 3.3.2009; n° 2/2009 approvata con delib. C. C. n° 36 del 24.3.2010; n° 1/2010 approvata con delib. C. C. n° 104 del 27.9.2010; n° 2/2011 approvata con delib. C. C. n° 154 del 20.12.2011; n° 3/2011 approvata con delib. C. C. n° 12 del 21.02.2012; n° 1/2012 approvata con delib. Cons. Comunale n° 89 del 24.11.2012; n° 1/2015 approvata con delib. C. C. n° 19 del 22.03.2016; n° 1/2016 approvata con delib. C. C. n° 27 del 2.05.2017; n° 1/2018 approvata con delib. C. C. n° 30 del 26.05.2020; e con le modifiche introdotte dalle varianti strutturali: n° 1 STR approvata con delib. C. C. n° 47 del 27.4.2010; n° 2 STR approvata con delib. C. C. n° 20 del 22.3.2016.

Nel dettaglio, il fabbricato ove risiede l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta azzonato nell'Elaborato 8-18 del PRGC fra le *Zone consolidate prevalentemente residenziali* (sottozona RC/1 - art. 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione).



stralcio Elaborato 8_18

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti e delle indagini effettuate in data 16/04/2024 presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, ed eseguite mediante la ricerca in capo al soggetto esecutato ed ai suoi danti causa, si può sinteticamente riportare quanto segue in merito alla regolarità edilizia dell'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, e l'unità stessa:

- L'intero fabbricato risulta essere stato edificato in forza di **Concessione alla costruzione di fabbricato di civile abitazione n. 1316 (pratica Condomini n. 2/53) del 18 novembre 1953** rilasciata a seguito di istanza del 21 settembre 1953 inoltrata dall'Arch _____, in nome e per conto del Condominio S. Eusebio (allegato **E.005.1**).

La denuncia delle opere in C.A., redatta il 21 settembre 1953 è stata regolarmente trasmessa alla Prefettura in data 19 novembre 1953.

I lavori hanno avuto inizio in data 31 maggio 1954 e terminati al rustico il 31 luglio 1954, con Licenza d'Uso rilasciata da parte della Prefettura in data 2 dicembre 1954.

- In data 18 luglio 1955 risulta essere stata presentata da parte dell'Impresa Antonino & Barbera Srl, in nome e per conto del Condominio S. Eusebio, una richiesta di sanatoria per varianti realizzate in fase di costruzione dell'immobile.

A seguito dell'esame di tale istanza, da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 29 luglio 1955, veniva il 5 agosto 1955 fatta richiesta di integrazioni (allegato **E.005.2**).

Il Condominio S. Eusebio richiedente non dava seguito a quanto richiesto e la pratica veniva archiviata.

- Successivamente all'atto di vendita delle diverse unità immobiliari, ogni proprietario ha provveduto autonomamente a richiedere la licenza di abitabilità (allegato **E.005.3**).

Per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta quindi essere stata presentata istanza dagli allora proprietari Signori Mangione Cataldo e Di Caterino Maria in data 16 dicembre 1955, ed a seguito dell'istruttoria da parte degli organi tecnici comunali del 22 maggio 1956, veniva rilasciata dichiarazione di abitabilità in data 10 agosto 1957 al n. 161.

Fatto salvo quanto sopra riportato, la verifica al terminale in capo ai nominativi in possesso ha dato esito NEGATIVO sia per quanto attiene le pratiche ordinarie, che per eventuali istanze di condono legati alle precedenti normative (Legge 87/1985, Legge 724/1994 e Legge 326/2003).

Osservazioni:

- Gli elaborati di progetto contenuti nella pratica originaria del 1953 differiscono da quanto effettivamente realizzato (allegato E.005.4); mentre gli elaborati successivamente prodotti in sede di sanatoria sono corrispondenti invece allo stato di fatto ed alle planimetrie catastali – originaria d'impianto ed attuale
- La pratica di sanatoria, che avrebbe definito e corretto in modo congruo lo stato di fatto, non è stata, come detto, perfezionata con le integrazioni richieste e pertanto risulta nulla ed archiviata
- E' importante segnalare come nel verbale relativo all'Abitabilità (alla quale sono stati allegati gli elaborati corretti – allegato E.005.3) è altresì espressamente riportato l'iter della citata sanatoria e si esprime in conseguenza il parere favorevole al rilascio del decreto di abitabilità: come poc'anzi detto, va però precisato che, stante la mancata produzione delle integrazioni richieste, la pratica di sanatoria non è mai stata conclusa ed è anzi stata archiviata, con il conseguente effetto di inefficacia amministrativa
- Richiesto il parere dell'U.T. di Biella in merito, si è definito che la situazione risulta evidentemente difforme e al fine della regolarizzazione occorrerà procedere con una CILA in sanatoria, i cui costi, nel caso attuale (ove le opere sono state realizzate all'atto della costruzione e sono presenti agli atti – edilizi e catastali – documenti comprovanti lo stato di fatto) saranno pari alla misura fissa, quale sanzione, oltre alle spese professionali
- Si è poi potuto riscontrare che rispetto a quanto realizzato, i danti causa dell'attuale eseguita, hanno nel tempo eseguito opere interne in assenza di provvedimento autorizzativo (allegato E.005.5); stante l'entità e la natura delle medesime si ritiene che esse possano essere ricomprese nella pratica di sanatoria di cui sopra, senza ulteriore aggravio di costo
- Si è inoltre potuto verificare che non è stata riportata la porzione di sottotetto nella descrizione dell'abitabilità, ma essendo la medesima riportata negli allegati grafici, come pure sulla scheda catastale, si ritiene ininfluenza tale situazione

Conclusioni:

- Risulta pertanto evidente la difformità fra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali allegati all'originaria Licenza per quanto attiene l'unità abitativa
- Allo stesso modo non si può trovare corrispondenza fra quanto realizzato ed il piccolo ripostiglio posto nel basso fabbricato al piano cortile, in quanto non rappresentato nelle tavole progettuali, mentre risulta correttamente indicato nelle tavole della pratica di sanatoria archiviata e nella planimetria catastale attuale
- Valutato quanto sin qui riportato, e sentito anche il parere dell'U.T. di Biella, considerato che la situazione risulta difforme, al fine della regolarizzazione occorrerà procedere con la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità (CILA in sanatoria), i cui costi, nel caso attuale (ove le opere sono state realizzate in buona parte all'atto della costruzione e sono presenti agli atti – edilizi e catastali – documenti comprovanti lo stato di fatto, e più limitate realizzate in assenza dei prescritti provvedimenti in epoca più recente, ma ininfluenti in termini di superficie e volume) saranno di seguito quantificati
- Per quanto attiene poi la diversa identificazione della cantina, va da sé che l'eventualità di una discrepanza fra i documenti e lo stato di fatto, potrà essere regolarizzata, ma non risulta essere quantificabile dal punto di vista dei costi, interessando sostanzialmente le parti condominiali e le altrui proprietà; ci si limita quindi a segnalare l'incongruenza affinché se ne possa tenere conto nel caso di eventuale alienazione.

Definizione Costi:

Come detto si renderà necessario procedere con una pratica di sanatoria che, a meno di successive modifiche normative, consisterà nella predisposizione di una pratica edilizia (CILA in sanatoria) per un costo presunto pari ad € 1.500,00 per le prestazioni professionali ed € 1.100,00 per sanzione in misura fissa e diritti di segreteria, ed alla successiva pratica di aggiornamento catastale il cui costo presunto sarà pari ad € 600,00 per le prestazioni professionali ed € 70,00 per diritti catastali di visura e presentazione. Il tutto quindi per un costo complessivo pari a:

Onorari	€	1.500,00	pratica edilizia
	€	<u>600,00</u>	pratica catastale
	€	2.100,00	totale onorari
	€	<u>1.170,00</u>	spese fuori campo IVA
	€	3.270,00	escluse Cassa Professionale ed IVA
<i>Arrotondato</i>	€	3.300,00	

In conclusione, ai fini della valorizzazione della proprietà, il C.T.U. terrà conto delle difformità sopradescritte e dei costi relativi alla loro regolarizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta essere stato redatto il certificato energetico dell'unità abitativa (A.P.E.).
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di tutto quanto sin qui esposto, considerate le superfici convenzionali determinate mediante l'applicazione di coefficienti valutativi legati alle superfici lorde dell'unità, e suddivisi per piani e singole tipologie, nonché per caratteristiche e pertinenze, il valore dell'immobile in oggetto, viene individuato utilizzando i metodi comparativi, in base quindi oltreché alla propria personale esperienza, anche ai prezzi medi di mercato di beni simili, normalmente utilizzati per fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche, esaminando e definendo una serie di parametri di incremento e decremento, quali in concreto, la zona di ubicazione, l'accessibilità, le caratteristiche strutturali e di manutenzione generale dell'edificio, lo stato di conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, l'esposizione ed il periodo di costruzione, il tutto tenendo in debita considerazione anche il momento attuale di grave difficoltà del mercato immobiliare biellese; quale ulteriore fonte informativa, si è altresì proceduto ad eseguire un'indagine di mercato, attraverso l'acquisizione di notizie da parte di fonti provate d'informazione, quali agenzie immobiliari operanti in loco, imprese di costruzioni, Camera di Commercio di Biella attraverso i rilevamenti statistici periodici, Osservatorio Immobiliare Italiano, Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto) di Biella e tabelle comunali.

Tale procedura e tali dati acquisiti, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Considerata la condizione dell'immobile in parola, lo scrivente CTU ha quindi, come detto, ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N. 1** – Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento ed accessori, posta nel complesso denominato “Condominio San Eusebio” sito nel Comune di BIELLA (BI) in via Strada Campagnè n. 4, compreso unico piccolo vano deposito al piano cortile.

L'immobile condominiale, meglio identificabile sulle mappe NCT con le particelle 297, 298 e 299 Enti Urbani, e posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 56 del Comune di Biella: mappale 383 del foglio 50, strada pubblica denominata Strada Campagnè, il mappale 522, i mappali 319, 184 e 156.

In merito invece alla consistenza immobiliare in parola, essa presenta le seguenti coerenze:

fg. 558 map. 137/26 (unità abitativa e accessori)

- per quanto concerne l'appartamento, a Nord e ad Ovest con i propri lati liberi, confina con l'area cortilizia condominiale; a Sud verso altra unità immobiliare (fg. 558 map. 137/13 – in ditta a) ed il vano scala, posti al piano 4°; ad Est, ancora con il proprio lato libero, verso la via pubblica, Strada Campagnè;
- per quanto attiene la cantina, essa confina in senso orario partendo da Nord con vano scala comune; ad Est attraverso il proprio lato controterra, con la Strada Campagnè; a Sud con cantina n. 2 di altra proprietà; ad Ovest con il corridoio comune condominiale;
- la soffitta, a Nord con soffitta n. 8 di altra proprietà; ad Est con il corridoio comune condominiale; a Sud con la soffitta n. 6 di altra proprietà; ad Ovest, attraverso il proprio lato libero con l'area cortilizia condominiale.

Fg. 558 map. 135/2 (locale di sgombero)

- il ripostiglio al piano cortile, confina a Nord con altra proprietà identificata con il map. 383 del fg. 50; ad Est con altro locale di sgombero; a Sud con l'area cortilizia condominiale e ad Ovest con altro locale di sgombero.

Il tutto più precisamente composto:

- al piano 4° (5° f.t.) - appartamento costituito da: Ingresso/corridoio, Tinello/Cucina, n. 2 Camere, Bagno, n. 2 Balconi;
- al piano seminterrato - locale Cantina
- al piano 5° (sottotetto) - soffitta
- al piano terreno (cortile) - locale di sgombero

Identificato nel Catasto Fabbricati del comune catastale di Biella (BI)

al **Foglio 558 particella 137 sub. 26** - Strada Campagnè, 4
piani S1-4-5 Z.C. 1 cat. A/3 classe 1^ vani 5,5 sup. catastale mq 79 R.C. Euro 411,87

al **Foglio 558 particella 135 sub. 2** - Strada Campagnè, 4
piani T Z.C. 1 cat. C/2 classe 2^ vani 3 sup. catastale mq 5 R.C. Euro 6,35

Detti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà di 1/1** in capo all'esecutata.

VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Bene N. 1 - Appartamento BIELLA (BI) - Strada Campagnè, 4	81,32 mq	€ 400,00	€ 32.528,00	1 / 1	€ 32.528,00
<i>Valutazione Totale Lotto Unico :</i>					€ 32.528,00

Valore complessivo di stima arrotondato a **€ 32.500,00**

(diconsi: euro trentaduemilacento/00)

A dedurre :

Deprezzamento relativo alla regolarizzazione edilizio/catastale delle difformità: € 3.300,00

€ 32.500,00 - € 3.500,00 = € 29.200,00 arrotondato ad € 29.500,00

VALORE FINALE DI VENDITA QUOTA DELL'INTERO: LOTTO UNICO € 29.500,00

(diconsi euro VENTINOVEMILACINQUECENTO/00)

Ritenendo di avere adempiuto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 8 agosto 2024.

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

ALLEGATI

Cartelle e file :

A – Relazione di stima

B – Relazione di stima versione privacy

C – Foglio separato A) riepilogo bando d'asta con schema riassuntivo pubblicità

D – Foglio separato B) formalità da cancellare

E – Allegati diversi

001 – Documentazione Fotografica (n. 11 schede per 42 immagini)

002 – Documenti catastali

002.1 Estratto di Mappa NCT

002.2 Visure storiche del Catasto Terreni

002.3 Visure storiche del Catasto Fabbricati

002.4.1 Planimetria catastale Storica

002.4.2 Planimetrie Catastali Attuali

003 – Rogiti Notarili

003.1 Copia Atto di provenienza Not. Scola del 17/11/1999

003.2 Copia Atto originario Not. Preta del 19/05/1954

004 – Visure Trascrizioni/Iscrizioni

005 – Provvedimenti Edilizi

005.1 Licenza Originaria 1953

005.2 Istanza Sanatoria 1955

005.3 Abitabilità 1957

005.4 Elaborato Grafico – raffronto difformità con progetto originario

005.5 Elaborato Grafico – raffronto opere interne non autorizzate