



# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2023 del R.G.E.

Procedura promossa da

Creditore Procedente

[REDACTED]

Creditore Interventuto

[REDACTED]

Contro

Debitore Esecutato

[REDACTED]

*Giudice dell'Esecuzione:*

**Dott. Emanuele Migliore**

*Udienza:*

**17/06/2024 ore 10:30**



## INCARICO

---

Con udienza del 26/02/2024 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, [REDACTED], veniva nominato Esperto ex. art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

## PREMESSA

---

I beni sottoposti a pignoramento sono siti in Comune di Biella (BI) – Via Volpi n.5 e sono costituiti come segue:

**Bene 1** – Locali adibiti a negozio al piano terreno e magazzino/deposito al piano sotterraneo. In fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato "Condominio Italia".

## DESCRIZIONE

---

In fabbricato di civile abitazione denominato "Condominio Italia" costituito da due piani sotterranei, da due corpi di fabbricato elevati a quattro piani fuori terra, di cui uno sulla via Italia e l'altro sulla via Volpi, e da due corpi di basso fabbricato soprastanti i porticati condominiali:

I beni immobili oggetto di esecuzione (nel corpo di fabbrica su Via Volpi n. 5) sono i seguenti:

locale ad uso NEGOZIO al piano terreno, composto da ingresso su Via Pietro Volpi n.5, negozio, ripostiglio, bagno con antibagno.

locale ad uso DEPOSITO al piano sotterraneo, a cui si accede tramite scala interna di collegamento, composto da due locali disimpegno, cinque locali deposito/magazzino, un locale tecnico.

Censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella:

**Foglio 47 particella 798 sub.15** (già Fgl. 659 part. 706 sub.15) piano T - Z.C. 1 - cat. C/1 - cl. 13 - mq. 80 - R.C. Euro 3.664,78 - (negozio) Via Pietro Volpi n. 5

**Foglio 47 particella 798 sub.56** (già Fgl. 659 part. 706 sub.56) piano S1 - Z.C. 1 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 92 - R.C. Euro 365,86 - (magazzino) Via Pietro Volpi n. 5

Alle unità medesime compete una quota di comproprietà delle parti comuni condominiali pari a 35.075/1000.

## LOTTO UNICO

---

Si ritiene di formare un lotto unico costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Biella (BI) – Via Pietro Volpi n. 5 - 13900:

**Bene 1** – Locali adibiti a negozio al piano terreno con vetrine in affaccio sulle centrali Via Pietro Volpi e sulla Via XX Settembre. Serviti da locali uso magazzino/deposito al piano sotterraneo, accessibili con scala ed ascensore interno oppure tramite rampa esterna di accesso ai posti auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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



## TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 12/12/2023 ai nn. 11379/9155, gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà della società debitrice esecutata:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- 

## CONFINI

Nel fabbricato di civile abitazione denominato "CONDOMINIO ITALIA", entrostante l'area distinta in mappa al Foglio 47 col mappale 184, alle coerenze di Via XX Settembre, Via Volpi, Via Gustavo di Valdengo e altro Foglio di mappa, costituito da due piani sotterranei, da due corpi di fabbricato elevati a quattro piani fuori terra, di cui uno sulla via Italia e l'altro sulla via Volpi e da due corpi di basso fabbricato soprastanti i prticati condominial:

- Locale ad uso **negozio al piano terreno** con accesso da Via Pietro Volpi n. 5, distinto con la sigla N15 nella planimetria allegata al Regolamento Condominiale; confinante con Via XX Settembre, Via Volpi, negozio N16, vano scala "C", vano ascensore e negozio N14;
- Locale ad uso **magazzino al piano sotterraneo** collegato con scala ed ascensore interno verso il negozio di cui sopra (oltre ad accesso tramite rampa esterna dai posti auto), distinto con la sigla M12 nella planimetria allegata al Regolamento Condominiale; confinante con Via XX Settembre, Via Volpi, magazzino M13, passaggio comune e magazzino M11.

## CONSISTENZA

	Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
<b>Fgl.47 Part.798 sub.56 (ex fgl.659 part.706 sub.15)</b>	Negozio p.t.	67	72	1	72	3,00	PT
	Ripostiglio	9	12	0,25	3	3,00	PT
	Bagno e antibagno	13	15	0,50	7,5	3,00	PT
	<b>Totale Sup. Comm.le</b>				<b>82,50</b>		



	Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
<b>Fgl.47 Part.798 sub.15</b> (ex fgl.659 part.706 sub.56)	Magazzino/Deposito	75	81	1	81	3,00/4,26	S1
	Disimpegni	10	12	0,25	3	3,00	S1
	Locali tecnici	11	13	0,50	6,5	3,00	S1
	<b>Totale Sup. Comm.le</b>				<b>90,50</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Biella (BI) Via Pietro Volpi n. 5									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
47	798	15	1	C/1	13	80 m <sup>2</sup>	Totale 80 m <sup>2</sup>	€ 3.664,78	PT

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Biella (BI) Via Pietro Volpi n. 5									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
47	798	56	1	C/2	6	92 m <sup>2</sup>	Totale 92 m <sup>2</sup>	€ 365,86	S1

### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria eseguita.  
Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico catastale.

## CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visure storiche catastali, esaustive in merito, ivi allegate:

**L'immobile cat. C/1 censito al fgl. 47 part.798 sub.15 N.C.E.U. del Comune di Biella (BI)**, deriva da:

- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 23/02/1993. RENUMERAZIONE FOGLIO : DA Z5 A 659 (n. 147297.1/1993)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/06/2010 Pratica n. BI0064561 in atti dal 03/06/2010. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2972.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2011. Pratica n.BI0006217 in atti da 20/01/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 261.1/2011)
- Variazione del 09/07/2015 Pratica n. BI0031470 in atti dal 09/07/2015. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13743.1/2015). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 659 pla 706 sub 15 per allineamento mappe  
Immobile attuale: Comune di BIELLA (A859)(BI) Foglio 47 Particella 798 Sub. 15



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/12/2015. Pratica n. BI0060609 in atti dal 04/12/2015. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.32861.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2016 Pratica n.BI0053395 in atti dal 20/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27058.1/2016)

**L'immobile cat. C/2 censito al fgl. 47 part.798 sub.56 N.C.E.U. del Comune di Biella (BI)**, deriva da:

- VARIAZIONE del 12/02/1993 in atti dal 23/02/1993. RENUMERAZIONE FOGLIO : DA Z5 A 659 (n. 147335.1/1993)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/06/2010 Pratica n. BI0064565 in atti dal 03/06/2010. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2973.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2011 Pratica n.BI0079570 in atti dal 03/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27313.1/2011)
- Variazione del 09/07/2015 Pratica n. BI0031470 in atti dal 09/07/2015. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13772.1/2015). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 659 pla 706 sub 56 per allineamento mappe. Immobile attuale: Comune di BIELLA (A859)(BI) Foglio 47 Particella 798 Sub. 56
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/12/2015. Pratica n. BI0061759 in atti dal 10/12/2015. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.33369.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2016 Pratica n.BI0063019 in atti dal 10/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31066.1/2016)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**NEGOZIO SITUATO IN OTTIMA POSIZIONE, AL CENTRO DELLA ZONA COMMERCIALE PER LA CITTA' DI BIELLA.** Con le vetrine poste all'angolo tra la via Volpi e la via XX Settembre, entrambe vie strategiche per il commercio nella città.

Realizzato su due piani, durante l'ultimo utilizzo, unendo i locali sotterranei mediante una scala interna ed un ascensore, il negozio si è sviluppato tra piano terreno e piano primo interrato, con una consistenza di 137 mq di superficie espositiva, oltre ai locali accessori quali magazzini, depositi e servizi igienici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato il 12/03/2024, risulta libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa al lotto pignorato:

1) **dal 12/11/2009:** [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED];

2) **dal 11/06/2008:** [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]



[REDACTED];

- 3) **dal 12/02/1993:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.**

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate il 14/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

#### **Iscrizione**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 08/03/2010  
Registro Generale 2019 Registro Particolare 330  
totale € 525.000,00  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **Iscrizione**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 31/10/2017  
Registro Generale 8231 Registro Particolare 952  
totale € 1.500.000,00  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **Trascrizione**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 12/12/2023  
Registro Generale 11379 Registro Particolare 9155  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI MILLESIMI

---

Alle unità immobiliari oggetto di esecuzione competono 35.075 millesimi di comproprietà delle parti comuni e di compartecipazione alle spese condominiali.

Il fabbricato di cui fanno parte è convenzionalmente denominato "CONDOMINIO ITALIA" ed è disciplinato dal Regolamento Condominiale allegato all'atto di compravendita [REDACTED]

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

L'amministratore del "Condominio Italia" [REDACTED]

- GESTIONE ORDINARIA: il totale delle spese condominiali insolute per l'anno in corso e per quello precedente -gestione ordinaria 2022/23 e 2023/24 - ammonta a € 7.606,49 in rate già scadute;
- GESTIONE STRAORDINARIA: sono in corso lavori di manutenzione straordinaria (Bonus 70%). La Northwest Srl in liquidazione è debitrice di € 13.643,47 in scadenza il 17/05/2024 corrispondente al 30% del totale dovuto.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Biella è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, risulta inserito in area urbanistica a destinazione RESIDENZIALE

Non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici né risulta in alcun modo soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione del fabbricato è stata eseguita in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Biella in data 30/12/1971 ed alle successive varianti rilasciate in data 27/05/1975, 19/04/1979 e 20/07/1979.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. C/193 del 06/11/1978, in variante alla licenza del 30 dicembre 1971, per l'installazione di un ascensore idraulico di collegamento tra il negozio ed il sottostante magazzino,

Il Comune di Biella ha rilasciato Certificato di Agibilità n.24 il 30/07/1979.

Successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi né adottati provvedimenti sanzionatori.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di formare un lotto unico costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Biella (BI) – Via Pietro Volpi n. 5 - 13900:

**Bene 1** – Locali adibiti a negozio al piano terreno con vetrine in affaccio sulle centrali Via Pietro Volpi e Via XX Settembre. Serviti da locali uso magazzino/deposito al piano sotterraneo, accessibili con ascensore interno oppure tramite rampa esterna di accesso ai posti auto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.

Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Biella, verificate le valutazioni riportate per il Comune di Biella dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per immobili di tipo commerciale in zona centrale con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 550,00/940,00.

In considerazione di quanto sopra, si applica il valore di stima evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene. 1</b> In fabbricato di civile abitazione denominato "Condominio Italia".					
Negoziato al PT con affaccio su Via Volpi e Via XX Settembre	82,50 mq	940,00 €/mq	€ 77.550,00	100%	€ 77.550,00
Locali ad uso Deposito/Magazzino al Piano Sotterraneo accessibili con ascensore interno	90,50 mq	550,00 €/mq	€ 49.755,00	100%	€ 49.755,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 127.325,00</b>

**Valore di stima: € 127.325,00** (euro centoventisettemilatrecentoventicinque/00)

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

Viverone, li 16/05/2024

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dr. Arch. Stefano Pozzo





## ALLEGATI

---

- Relazione di stima
- Relazione di stima versione PRIVACY
- Foglio separato a) con l'identificazione completa dei beni
- Foglio separato b) con elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
  
- Documentazione fotografica
- Visura catastale storica: fg.47 part.798 sub. 15 catasto fabbricati Comune di Biella  
fg.47 part.798 sub. 56
- Elaborato planimetrico: fg.47 part.798 sub. 15  
fg.47 part.798 sub. 56
- Estratto di mappa fg.47 part.798
- Ispezioni ipotecarie del 14/05/2024
- [REDACTED]
- Regolamento Condominiale del "Condominio Italia"
- Tabelle Millesimali e Planimetrie del "Condominio Italia"
- Spese condominiali ordinarie e straordinarie aggiornate al 16/05/2024
- Documentazione attestante l'invio alle parti di copia della presente perizia



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.325,00**

<b>Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Biella (BI) – Via Pietro Volpi n. 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	In fabbricato di civile abitazione denominato “Condominio Italia”:  Negozio al PT con affaccio su Via Volpi e Via XX Settembre	<b>Superficie Residenziale</b>	82,50 mq
	Locali ad uso Deposito/Magazzino al Piano Sotterraneo accessibili con ascensore interno		90,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	OTTIMO		
<b>Descrizione:</b>	<p>In fabbricato di civile abitazione denominato “Condominio Italia” costituito da due piani sotterranei, da due corpi di fabbricato elevati a quattro piani fuori terra, di cui uno sulla via Italia e l'altro sulla via Volpi, e da due corpi di basso fabbricato soprastanti i porticati condominiali:</p> <p>I beni immobili oggetto di esecuzione (nel corpo di fabbrica su Via Volpi n. 5) sono i seguenti:</p> <p><u>locale ad uso NEGOZIO al piano terreno</u>, composto da ingresso su Via Pietro Volpi n.5, negozio, ripostiglio, bagno con antibagno.</p> <p><u>locale ad uso DEPOSITO al piano sotterraneo</u>, a cui si accede tramite scala interna di collegamento, composto da due locali disimpegno, cinque locali deposito/magazzino, un locale tecnico.</p> <p>Censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella:  <b>Foglio 47 particella 798 sub.15</b> (già Fgl. 659 part. 706 sub.15) piano T - Z.C. 1 - cat. C/1 - cl. 13 - mq. 80 - R.C. Euro 3.664,78 - (negozio) Via Pietro Volpi n. 5  <b>Foglio 47 particella 798 sub.56</b> (già Fgl. 659 part. 706 sub.56) piano S1 - Z.C. 1 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 92 - R.C. Euro 365,86 - (magazzino) Via Pietro Volpi n. 5</p> <p>Alle unità medesime compete una quota di comproprietà delle parti comuni condominiali pari a 35.075/1000.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

