

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Robiolio Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## INCARICO

---

All'udienza del 28/10/2023, il sottoscritto Ing. Robiolio Alberto, con studio in Via Biella, 37 - 13878 - Candelo (BI), email albertorobiolio@gmail.com, PEC albertorobiolio@legalmail.it, Tel. 335 5454792, Fax 0152 536756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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) - strada Vaglio e Colma, 36 (Coord. Geografiche: 45.58865 - 8.06523)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Biella (BI) - strada Vaglio e Colma, 36

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale bifamiliare con terreno di pertinenza parte comune e parte ad uso esclusivo, costituito da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e scala di accesso esterna, oltre a una soffitta al piano superiore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Autorimessa con piccolo ripostiglio di pertinenza di un edificio residenziale bifamiliare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Il terreno su cui insiste l'immobile confina:  
a ovest con il mappale 447 (stessa proprietà) del foglio 75,  
a nord con i mappali 431 e 448 sempre del foglio 75,  
a est con il mappale 406 del foglio 75  
e a sud con la strada Vaglio e Colma

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Il terreno su cui insiste l'immobile confina:  
a ovest con il mappale 447 (stessa proprietà) del foglio 75,  
a nord con i mappali 431 e 448 sempre del foglio 75,  
a est con il mappale 406 del foglio 75  
e a sud con la strada Vaglio e Colma

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,95 m	1
Abitazione	52,00 mq	61,00 mq	0,8	48,80 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
Cortile	33,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq	0,00 m	T
Giardino	108,00 mq	108,00 mq	0,18	19,44 mq	0,00 m	T
Scala esterna	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	0,00 m	T-1
Superficie convenzionale complessiva:				<b>137,68 mq</b>		

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	45,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,50 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				<b>50,00 mq</b>		



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	45	12	2	A3	2	5,5	129 mq	411,87 €	T, 1, 2	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	45	6	2	C6	2	30	38 mq	170,43 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra l'immobile e la planimetria depositata. In particolare l'autorimessa è stata realizzata più ampia rispetto alla planimetria.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36

Il mappale n. 45 di pertinenza dell'edificio è stato frazionato generando il mappale n. 447 (stessa proprietà) che non è stato compreso nella recinzione e nel pignoramento ma invece nella recinzione è stato incluso il mappale n. 448 (altra proprietà) ovviamente non pignorato. L'esecutato ha riferito che in pratica non è mai stata formalizzata con atto notarile la permuta tra i 2 mappali che sarà necessario formalizzare in quanto l'acquisizione del mappale 448 da parte del compendio oggetto della presente è necessaria per consentire un più agevole passaggio delle autovetture verso l'autorimessa.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Il mappale n. 45 di pertinenza dell'edificio è stato frazionato generando il mappale n. 447 (stessa proprietà) che non è stato compreso nella recinzione e nel pignoramento ma invece nella recinzione è stato incluso il mappale n. 448 (altra proprietà) ovviamente non pignorato. L'esecutato ha riferito che in pratica non è mai stata formalizzata con atto notarile la permuta tra i 2 mappali che sarà necessario formalizzare in quanto l'acquisizione del mappale 448 da parte del compendio oggetto della presente è necessaria per consentire un più agevole passaggio delle autovetture verso l'autorimessa.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Lo stato conservativo e di manutenzione generale dell'immobile è risultato buono alla data del sopralluogo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Lo stato conservativo e di manutenzione generale dell'immobile è risultato discreto alla data del sopralluogo.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

È parte comune con il proprietario dell'alloggio al piano terreno (sub. 11) l'area di cortile B.C.N.C. (sub. 10) con accesso dal passo carraio, evidenziata nella planimetria catastale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

È parte comune con il proprietario dell'alloggio al piano terreno (sub. 11) l'area di cortile B.C.N.C. (sub. 10) con accesso dal passo carraio, evidenziata nella planimetria catastale.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Pareti perimetrali in muratura intonacata;  
Finestre in legno parte con vetro camera e con vetro semplice nelle camere;  
Porte interne in legno e vetro;  
Pavimento in legno nelle camere e in ceramica negli altri locali;  
Rivestimenti in ceramica nel bagno e nella cucina;  
Scala esterna con struttura in cemento, pedate in pietra e ringhiera in ferro;  
Balcone in pietra con mensole e ringhiera in ferro;



Tetto con struttura lignea e manto di copertura in tegole piane.

#### IMPIANTI

Impianto elettrico sottotraccia;

Impianto con termosifoni e caldaietta autonoma a gas;

Impianto idrosanitario nel bagno e in cucina.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

Pareti perimetrali in blocchi in cls a vista;

Non è presente il portone;

Pavimento in battuto in cls;

Tetto con struttura metallica e manto di copertura in lamiera grecata preverniciata;

Pluviale in pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

L'immobile alla data del sopralluogo (29/11/2023) era arredato e occupato dagli esecutati.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

L'immobile alla data del sopralluogo (29/11/2023) era occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1976 al 03/10/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/02/1977	1396	1207



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/03/1991</b> al <b>03/10/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Bilotti	13/02/1991	98611	13934
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	15/03/1991	2585	1987
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	22/03/1991	917	
Dal <b>03/10/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Ghirlanda	03/10/2007	133925	21280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	08/10/2007	11132	6603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	08/10/2007	4634	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'usufrutto si congiunge con la nuda proprietà a seguito del decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 16/05/1996.

È compresa nella vendita la quota di un mezzo dei diritti spettanti sull'acquedotto consortile (fontana in Vaglio Chiavazza Regione Rovella).



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1976 al 03/10/2007	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	26/02/1977	1396	1207
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/03/1991 al 03/10/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Bilotti	13/02/1991	98611	13934
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	15/03/1991	2585	1987
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	22/03/1991	917			
Dal 03/10/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Ghirlanda	03/10/2007	133925	21280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	08/10/2007	11132	6603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	08/10/2007	4634	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'usufrutto si congiunge con la nuda proprietà a seguito del decesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 16/05/1996.

E' compresa nella vendita la quota di un mezzo dei diritti spettanti sull'acquedotto consortile (fontana in Vaglio Chiavazza Regione Rovella).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 08/10/2007  
Reg. gen. 11133 - Reg. part. 2724  
Quota: 1/1  
Importo: € 202.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 135.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Notaio Massimo Ghirlanda  
Data: 03/10/2007  
N° repertorio: 133926  
N° raccolta: 21281
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esec.  
Iscritto a Biella il 31/03/2017  
Reg. gen. 2379 - Reg. part. 278  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.412,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 43.206,21  
Rogante: Equitalia servizi di riscossione  
N° repertorio: 456  
N° raccolta: 13217

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 02/10/2023  
Reg. gen. 8758 - Reg. part. 7195  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 08/10/2007  
Reg. gen. 11133 - Reg. part. 2724  
Quota: 1/1  
Importo: € 202.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 135.000,00  
Percentuale interessi: 6,30 %  
Rogante: Notaio Massimo Ghirlanda  
Data: 03/10/2007  
N° repertorio: 133926  
N° raccolta: 21281
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esec.  
Iscritto a Biella il 31/03/2017  
Reg. gen. 2379 - Reg. part. 278  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.412,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 43.206,21  
Rogante: Equitalia servizi di riscossione  
N° repertorio: 456  
N° raccolta: 13217

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 02/10/2023  
Reg. gen. 8758 - Reg. part. 7195  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

L'area su cui insiste l'immobile secondo il PRG vigente è classificata come "zone consolidate prevalentemente residenziali. Sottozona RC4 art. 20.3

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

L'area su cui insiste l'immobile secondo il PRG vigente è classificata come "zone consolidate prevalentemente residenziali. Sottozona RC4 art. 20.3

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

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

L'edificio è stato costruito ante 01/09/1967.

Sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie presso l'ufficio tecnico comunale:

- Concessione in sanatoria n. 53/45n del 20/07/1997 (condono n. 169) per sopraelevazione fabbricato;
- Concessione edilizia n. 226/98 del 20/10/1998 per scala esterna, balcone e autorimessa.

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

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In particolare:

- 
- è stata realizzata in maniera difforme e ridotta la pensilina che copre la scala esterna;
- non è stata eliminata negli elaborati grafici la scala interna che collegava i 2 piani dell'edificio quando è stata chiesta l'autorizzazione per realizzare quella esterna.

Deve essere presentato una pratica di sanatoria per regolarizzare le difformità.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA VAGLIO E COLMA, 36**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

È stata reperita la seguente autorizzazione edilizia presso l'ufficio tecnico comunale:

- Concessione edilizia n. 226/98 del 20/10/1998 per scala esterna, balcone e autorimessa.

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

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione; in particolare l'autorimessa è stata realizzata in maniera difforme e più ampia di circa 12 mq rispetto al progetto depositato.

Deve essere presentato un progetto di sanatoria, previa verifica del rispetto dei parametri del PRG, con assenso del vicino per la parte maggiore parte di costruzione realizzata in aderenza.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada Vaglio e Colma, 36  
Appartamento sito al piano primo di un edificio residenziale bifamiliare con terreno di pertinenza parte comune e parte ad uso esclusivo, costituito da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e scala di accesso esterna, oltre a una soffitta al piano superiore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 45, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.579,20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Biella (BI) - strada Vaglio e Colma, 36  
Autorimessa con piccolo ripostiglio di pertinenza di un edificio residenziale bifamiliare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 45, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.750,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Biella (BI) - strada Vaglio e Colma, 36	137,68 mq	440,00 €/mq	€ 60.579,20	100,00%	€ 60.579,20
<b>Bene N° 2</b> - Garage Biella (BI) - strada Vaglio e Colma, 36	50,00 mq	175,00 €/mq	€ 8.750,00	100,00%	€ 8.750,00
				Valore di stima:	€ 69.329,20

Valore di stima: € 69.329,20

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato di possesso	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 62.829,20**

**(euro sessantaduemilaottocentoventinove/20)**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, presenza del terreno pertinenziale, stato di manutenzione, conservazione, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Candelo, li 04/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Robiolio Alberto

