



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlomagno Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

VERSIONE INTEGRALE

UDIENZA di rinvio del 19 gennaio 2026





SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Allegati	13



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

INCARICO

All'udienza del 12/07/2025, il sottoscritto Geom. Carlomagno Pietro, con studio in Via Antonio Bertodano, 12 - 13900 - Biella (BI), email p.carlomagno@libero.it, PEC pietro.carlomagno@geopec.it, Tel. 015 84 93 837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

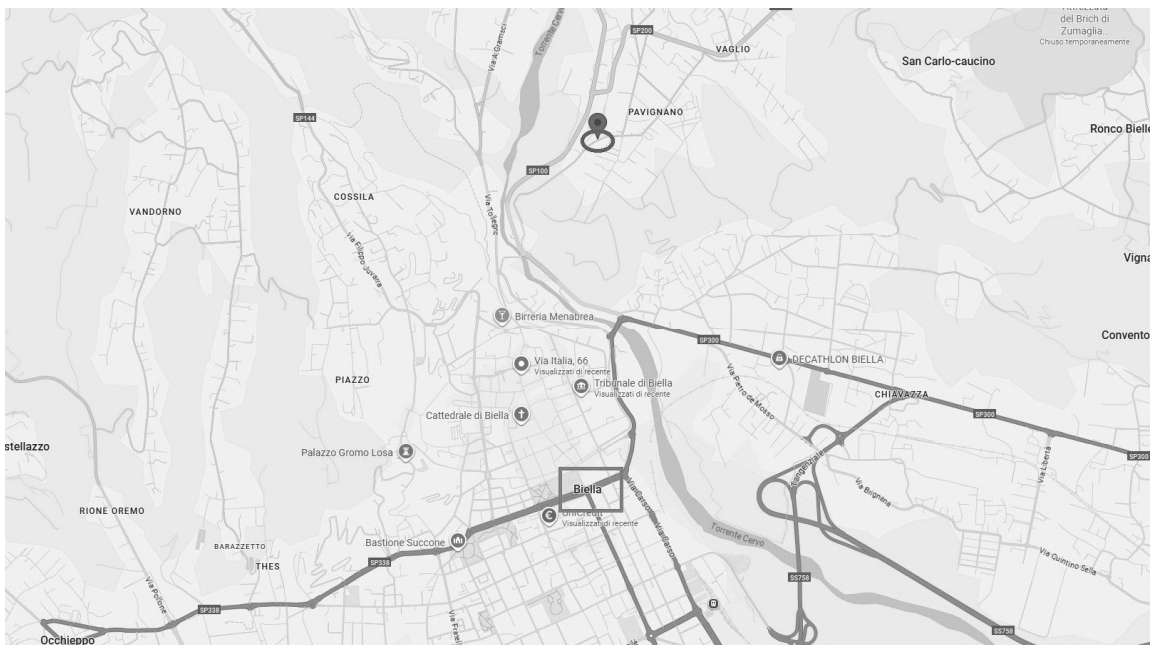
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato residenziale - ubicato a Biella (BI) - strada antica di Andorno n. 9

(Coord. Geografiche: 45.58050948254637, 8.058924151638546)

Inquadramento provinciale (fonte google maps)



Inquadramento particolare (fonte google maps)





Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA - Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

L'ambito di ubicazione è di tipo periferico rispetto al centro della città di appartenenza da cui dista circa 3 chilometri e dove sono ubicati i servizi di interesse generale ed i maggiori esercizi commerciali. La zona è di tipo collinare posta a valle della frazione Pavignano ed è completa delle urbanizzazioni primarie, la viabilità di collegamento è sufficiente, scarsa la dotazione di parcheggi.

DESCRIZIONE

Antico fabbricato di abitazione in pessimo stato di conservazione entrostato a lotti in mappa del catasto terreni al foglio 38 particelle 189 (ente urbano di mq 99) e 188 (ente urbano di mq 7), in unico corpo coerente le particelle 183 - 182 - 440 - 190 - 187 dello stesso foglio, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto, nello stato dei luoghi composto da:

- piano terreno: cucina, bagno e veranda/angolo cottura;
- piano primo: un vano ed un balcone;
- piano secondo: disimpegno ed un vano;
- piano terzo: sottotetto accessibile a mezzo scala a pioli dal disimpegno del locale al piano primo.

NOTA: La composizione del fabbricato, come sopra descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo.

Si prega di prestare particolare attenzione a quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia circa le difformità riscontrate e l'ampliamento eseguito in assenza di provvedimenti amministrativi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Biella (BI) - strada antica di Andorno n. 9

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:

-

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

-

CONFINI

Le particelle a cui è entrostato il fabbricato in mappa al foglio 38, particelle 188 e 189, formano unico corpo coerente le particelle 183 - 182 - 440 - 190 - 187



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	H max 2,75 m	T
Abitazione	19,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	H max 2,85 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Abitazione	21,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,75 m	2
Sottotetto	26,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	Hmed 1,50 m ca	3
Totale superficie convenzionale:				90,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è stata calcolata per le porzioni di fabbricato legittimabili, senza tener conto di quelle realizzate in assenza di provvedimenti amministrativi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	188		2	A5	2	3,5 vani	78 mq	106,65 €	T-1-2	189

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza in ordine a destinazione del locale a piano terreno, già ripostiglio, nello stato dei luoghi un bagno, per l'ampliamento del balcone a piano primo e per il mancato censimento del sottotetto a piano terzo, nonché per mancanza dell'ampliamento a piano terreno (veranda angolo/cottura) realizzato in assenza di provvedimenti amministrativi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato non è dotato di collegamenti verticali con passaggio su parti esclusiva proprietà. L'accesso dalla pubblica via o da parti comuni con terzi avviene:

- per il piano terreno ed il piano primo da transito su cortile comune con terzi (particella 190 del foglio 38);
 - per il piano secondo ed il sottotetto da passaggio su balcone di proprietà di terzi (particella 193 del foglio 38).
- Lo scrivente per l'accesso non ha incontrato difficoltà per esistenza di passaggi noti e sempre praticati, confermati dai proprietari che si affacciano sui cortile e sui passaggi comuni.

In occasione del sopralluogo è stato segnalato che viene esercitata da terzi servitù di passaggio sulla porzione di lotto libero a lato ovest della particella 189 pertinenziale il fabbricato, per striscia confinante con la particella



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

187, a favore del lotto in mappa al foglio 38 particella 183; passaggio evidenziato anche nella planimetria catastale originaria di impianto quale "passaggio comune", sommariamente indicata anche nell'elaborato diffinitività" compreso nel fascicolo allegato alla presente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di antichissima costruzione e presenta strutture portanti verticali in muratura di laterizi pieni e pietrame, quella orizzontale è costituita da solai in laterizi pieni a volta o a botte o di tipo piano in putrelle e laterizi. La copertura presenta orditura in legno con manto in tegole di cotto.

Il fabbricato al piano terreno ha pavimentazioni in materiale ceramico, al piano primo e secondo in assito di legno.

Il servizio igienico del piano terreno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono parte in alluminio anodizzato e parte in legno con vetro semplice.

Gli impianti fissi presenti sono limitati all'impianto elettrico con canaline e frutti a vista ed a quello idrico sanitario di alimentazione e scarico del bagno e dell'angolo cottura. Non esiste impianto di riscaldamento fisso. Di tali impianti in considerazione delle condizioni di manutenzione non se ne garantisce il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, le chiavi sono a disposizione del Custode per avvenuta consegna da parte del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1988 al 21/11/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cosimo Caroli di Biella	02/06/1988	178545	34446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/06/1988	5832	4397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	13/06/1988	1515			
Dal 29/10/2007 al 30/10/2008		Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Cron
		Tribunale di Biella	29/10/2007	259bis	1212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/11/2007	12892	7751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

		Biella	16/11/2007	1594	
Dal 31/10/2008 al 30/08/2012	Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Pietro Amosso di Biella	31/10/2008	66003	16309	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Biella	05/11/2008	10144	7067	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Biella	05/11/2008	5633	Serie 1T		
Dal 31/08/2012	Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Tribunale di Biella	31/08/2012	156	12	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Biella	14/09/2012	6864	5469	
	Registrazione				
	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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Biella il 05/11/2008
Reg. gen. 10145 - Reg. part. 1721
Quota: 1/1
Importo: €



A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data:
N° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 20/05/2025

Reg. gen. 4469 - Reg. part. 3647

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 06/05/2025

N° repertorio: 663

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta azzonato dal vigente P.R.G.C. in zona prevalentemente residenziale, zone consolidate (RC), nella sottozona RC3. Di seguito estratto dalle vigenti norme di attuazione

20.1 Norme generali In queste zone sono comprese le aree consolidate caratterizzate dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali e complementari. In queste zone è perseguito il mantenimento e/o l'adeguamento degli edifici esistenti e il completamento del tessuto edilizio.

In queste zone sono consentite le seguenti attività di cui al precedente art. 10:

- Re
- Ta, con esclusione delle Ta5
- Tp, Tr, Ts
- Cd (Attività commerciali al dettaglio, secondo quanto previsto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti norme), Pe, Avs, Apc, Asp;
- Ci (commercio all'ingrosso) se in compresenza con attività di commercio al dettaglio Cd e solo se esercitati in unità di dimensioni non superiori a 500 m2.
- As (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a 250 m2)

Sono comunque fatte salve, se non espressamente vietate, le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate sotto l'aspetto edilizio e urbanistico.

Le Zone R.C., in relazione alle densità edilizie esistenti e/o previste, sono suddivise in più sottozone.

Nelle operazioni di riuso ed adeguamento del tessuto edilizio esistente é fatto divieto di abbattere o comunque danneggiare le essenze arboree di alto fusto che presentino particolari valori ambientali e paesaggistici, secondo i disposti dell'art 19 - Tutela e Incremento del Verde Pubblico e Privato.

20.3 Sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4 1 Nelle sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4, sono consentiti gli interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, i) Demolizione, h) Nuova costruzione, l) Mutamento di destinazione d'uso, di cui al precedente art. 5.



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA - Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio. Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C e di ricostruzione comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative ai parcheggi privati, alle distanze, alle altezze e al verde privato.

La ricostruzione è ammessa in misura pari alla Sul demolita (purché nei limiti del Uf massimo ammissibile riferito a ciascuna zona RC) senza necessità di reperimento e trasferimento di Sul per l'edificazione eccedente l'indice Uf base. Nel caso di lotti saturi, per l'adeguamento funzionale di edifici esistenti, è ammessa la ricostruzione, fino a 200 mq, di superfici utili demolite, anche in eccedenza rispetto all'Uf massimo, purché la superficie ricostruita non superi il 60% di quella demolita.

Nell'ambito delle sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4, è consentito il trasferimento totale o parziale della Sul esistente che eccede l'indice massimo da un lotto all'altro e l'utilizzazione della Sul trasferita dalle Zone destinate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo a condizione che non sia comunque superato l'Uf massimo prescritto per le diverse sottozone e siano rispettate le altre norme urbanistiche ed edilizie di zona, comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse.

Dalle zone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4 è inoltre consentito il trasferimento totale o parziale della Sul esistente eccedente l'indice massimo nelle zone N.I. di Nuovo Impianto e nelle Zone R.U di Ristrutturazione Urbanistica.

Fatta eccezione per i casi di cui al comma successivo, la Sul eccedente l'indice base può essere realizzata solo a seguito di trasferimento di Sul dalle Aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale o da altri lotti delle sottozone RC/1/2/3/4 o da aree per attività economiche miste (AEM), nei casi previsti dal presente articolo.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportino ampliamenti di Sul fino a 100 mq, nel rispetto dell'Uf massimo, sono consentiti "una tantum", senza necessità di trasferimenti di Sul dalle Aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale, anche ai fini del soddisfacimento dello standard urbanistico, a condizione che le stesse, anziché essere cedute, vengano monetizzate.

I trasferimenti di Sul e le connesse cessioni di aree a standard devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento devono rispettare i seguenti indici e parametri, differenziati per le diverse sottozone ed in particolare della zona a cui fa riferimento il fabbricato trattato

Sottozona RC/3

Uf base: 0,25 mq/mq di Sf

Uf max: 0,6 mq/mq di Sf

Np: non superiore a 4

H non superiore a 12 m

Rc: non superiore a 60%

Ppr: nelle misure previste dall'Art. 39 Parcheggi privati

SVp: aree a verde privato nella misura minima di mq 0,20 ogni mq di Sf, di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili). Negli interventi di ampliamento, qualora la superficie a verde privato sia inferiore a quella richiesta in rapporto alla Sf, devono essere previste Aree a verde privato nella misura di 0,30 mq per ogni mq di SUL dell'ampliamento stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di agibilità.

Da accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Biella ha reperito :

- Autorizzazione edilizia n. 222 del 18/07/1991 per rifacimento tetto di fabbricato quale intervento di straordinaria manutenzione, qui allegata in copia.

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E LA SUA CONFORMITA'

Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario; per la definizione dello stato legittimo è utile rammentare quanto previsto all'Art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 69/2024, "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

Circa le informazioni catastali di primo impianto, segnala che il medesimo risulta denunciato presso l'agenzia entrate con scheda planimetrica risalente al 11/12/1939, attualmente vigente e qui allegata.

Dell'immobile, relativamente ai titoli probanti, altri elementi reperiti sono:

- documentazione fotografica depositata nell'anno 1991 al Comune di Biella in pratica a margine di pratica edilizia che ha portato al rilascio dell'autorizzazione sopra richiamata (A.E. n. 222 del 1991);
 - documentazione fotografica allegata a relazione redatta in procedura di vendita forzata da altro CTU nominato da Giudice del Tribunale di Biella riportante la data del 18 febbraio 2003;
- documentazione fotografica anch'essa qui allegata e compresa nel fascicolo allegato C.

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato i locali che compongono il fabbricato, eseguendo raffronti con la scheda catastale depositata, con gli elaborati progettuali reperiti all'Ufficio Tecnico Comunale, valutando anche la documentazione fotografica rinvenuta in atti formali, accertando quanto segue:

al PIANO TERRENO:

- la sistemazione ad angolo cottura di veranda realizzata in assenza di provvedimenti amministrativi che costituisce ampliamento volumetrico e che non risulta sanabile causa la carente capacità edificatoria del lotto pertinenziale (veranda già rilevata da precedente CTU nel febbraio 2003), il cui indice fondiario è ampiamente saturo, inoltre, l'ampliamento in questione è avvenuto sulla linea di confine ed anche l'attuale destinazione del locale, ove si dimostrasse un'eventuale sua preesistenza, non sarebbe ammissibile in quanto direttamente collegato al servizio igienico senza il necessario disimpegno;
- la trasformazione in bagno del preesistente locale ripostiglio eseguita in assenza di provvedimenti amministrativi;

- al PIANO PRIMO:

- l'ampliamento del balcone preesistente e la realizzazione a sua protezione di pensilina con orditura in legno e manto in tegole di cotto.

In generale, oltre a quanto sopra, la modificazione di alcune aperture esterne con trasformazione delle medesime da finestra a portafinestra o viceversa, inoltre, l'avvenuto rifacimento del tetto con conformazione (falda unica) non aderente alla previsione progettuale (doppia falda come quella preesistente e dichiarata, desumibile anche dalla documentazione fotografica allegata, compresa nella pratica edilizia di cui all'A.E. n. 222/1991).

Le difformità rilevate sono sommariamente indicate nell'elaborato difformità compreso nel fascicolo allegato C alla presente.



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Per la regolarizzazione di quanto possibile (ripostiglio preesistente trasformato in bagno, ampliamento balcone e realizzazione sua pensilina, trasformazione aperture, modifiche alla copertura, ecc...) e definizione dello stato legittimo occorrerà provvedere alla presentazione sia di pratica in sanatoria presso il Comune, sia alla variazione catastale, inoltre, ad opere edilizie di rimessa in pristino dello stato legittimo a mezzo della demolizione della veranda ove è stato ricavato l'angolo cottura che allo stato non risulterebbe ammissibile per carente capacità edificatoria del lotto pertinenziale.

Il costo di tali operazioni viene stimato dallo scrivente in euro 5.000,00, comprendenti prestazioni professionali di rilievo, restituzione, ecc... a definizione di stato legittimo e successiva sanatoria, sanzioni, opere edili di demolizione/rimozione, ecc.... che alla fine verranno dedotte dalla stima.

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.

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, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, 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.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato residenziale ubicato a Biella (BI) - strada antica di Andorno n. 9
Antico fabbricato di abitazione in pessimo stato di conservazione entrostante a lotti in mappa del catasto terreni al foglio 38 particelle 189 (ente urbano di mq 99) e 188 (ente urbano di mq 7), in unico corpo coerente le particelle 183 - 182 - 440 - 190 - 187 dello stesso foglio, elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto, nello stato dei luoghi composto da:
 - piano terreno: cucina, bagno e veranda/angolo cottura ;
 - piano primo un vano ed un balcone;
 - piano secondo: disimpegno ed un vano;
 - - piano terzo: sottotetto accessibile a mezzo scala a pioli dal disimpegno del locale al piano primo.



Pietro Carlomagno
 Geometra
 Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37
 e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it
 e-mail: p.carlomagno@libero.it

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 38, Part. 188 e 189 – aggraffate – strada antica di Andorno n. 9, piani T-1-2, zona censuaria 2, , Categoria A/5, classe 2, Cons. 3,5 vani, Sup. catastale totale m² 78, Sup. escluse aree scoperte m² 77, Rendita 106,65

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

Valore di stima del bene: € 15.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare Biella (BI) - strada antica di Andorno n. 9	90,95 mq	170,00 €/mq	€ 15.461,50	100,00%	€ 15.461,50
Valore di stima ARROTONDATO :					€ 15.500,00

Valore di stima: € 15.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 10.500,0 (diconsi euro diecimilacinquecento/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si presti particolare attenzione a quanto relazionato:

- al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA circa lo stato di consistenza attuale rispetto a quanto risulta ammissibile in termini di capacità edificatoria del lotto, alla necessità di sanatoria per difformità riscontrate ed alle opere di demolizione da eseguirsi per la rimessa in pristino stato e regolarizzazione;
- al paragrafo SERVITU' circa l'accesso ai vari livelli del fabbricato da parti in comune o di proprietà di terzi, nonché per la presenza di servitù esercitata da terzi proprietari della particella 183, a carico del lotto pertinenziale il fabbricato (particella 189).

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.

Biella, li 19/11/2025



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

Geom. Carlomagno Pietro

Geom. Pietro Carlomagno
 Via Antonio Bertodano 12
 13900 – BIELLA
 Tel. 015 849 38 37
 Cel. 335 836 07 13

